

RV: ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co; luzsanchezachury@hotmail.com; franmolano.16@gmail.com; cristian.cordobablp@gmail.com

Juzgado 10 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 01/09/2021 14:46

Para: Doris Eugenia Mesa Madrid <dmesam@cendoj.ramajudicial.gov.co>; juzgado10 Clvil Circuito Medellin <juzgadocivilcirto@gmail.com>

 3 archivos adjuntos (5 MB)

Poder (2).pdf; SYM 30.08.2021.pdf; Documentos personales, apoderado (2).pdf;

De: Schez y Molano Abogados Asociados <notificacionessym@gmail.com>

Enviado: martes, 31 de agosto de 2021 4:09 p. m.

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: vjaramilloja@gmail.com <vjaramilloja@gmail.com>; noralopez@mgroup.com.co <noralopez@mgroup.com.co>; gerencia.general@blpconstructores.com <gerencia.general@blpconstructores.com>

Asunto: ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co; luzsanchezachury@hotmail.com; franmolano.16@gmail.com; cristian.cordobablp@gmail.com

Señor Juez

Dr., MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO

JUZGADO DÉCIMO (10) CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

 [Pruebas Contestación BLP S.A.zip](#)

E. S. D

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
DEMANDANTE: M+GROUP ARQUITECTURA S.A.S
DEMANDADOS: BLP CONSTRUCTORES S.A
ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA
RADICADO: 05001 31 03 010 2021 - 00009-00

Adjunto al presente mensaje de correo electrónico:

- 1- Contestación a la demanda
2. Pruebas
3. Poder con anexos para actuar,

Lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020, copiando también el presente correo y contenido al apoderado (a) de la parte demandante a la dirección electrónica registrada en la demanda.

Del Señor Juez,

3/9/2021

Correo: Doris Eugenia Mesa Madrid - Outlook

FRANCISCO JOSÉ MOLANO ACHURY
Cédula de Ciudadanía **1.023.929.755**
T.P 313.751

Bogotá 30 de agosto del 2021.

SEÑOR

JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

E.S.D

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
DEMANDANTE: M+GROUP ARQUITECTURA S.A.S
DEMANDADOS: BLP CONSTRUCTORES S.A
ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA
RADICADO: 05001 31 03 010 2021 - 00009-00

FRANCISCO JOSÉ MOLANO ACHURY, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía número **1.023.929.755** de Bogotá D.C., portador de la tarjeta profesional No. 313.751 del C.S.J actuando como apoderado de **BLP CONSTRUCTORES S.A (“en adelante BLP”)**, sociedad legalmente constituida, con domicilio en Bogotá, identificada con el NIT **830514150 - 4**, por medio del presente escrito, encontrándome dentro de la oportunidad legal, de manera atenta procedo a contestar la demanda **VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL**, interpuesta por la sociedad **M+GROUP ARQUITECTURA S.A.S (“en adelante M+ GROUP”)**, identificada en la referencia de conformidad con el artículo 369 del Código General del Proceso, con fundamento en lo siguiente:

I. OPORTUNIDAD PARA CONTESTAR LA DEMANDA

La presente contestación se formula dentro del término establecido para tal fin, esto es dentro de los 20 días siguientes a la notificación personal de la demanda a **BLP CONSTRUCTORES S.A.**

Es importante precisar que **BLP CONSTRUCTORES S.A** fue notificada personalmente de la demanda de la referencia el pasado 29 de julio de 2021. En consecuencia, la contestación de la demanda se presenta dentro de los 20 días hábiles siguientes de conformidad con lo ordenado en el auto admisorio de la demanda.

Téngase en cuenta que según el inciso 3 del artículo 8 del decreto 806 del 2020:

“[...] La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje [...]”

De conformidad con la norma citada, los 20 días hábiles se deben contabilizar (2) dos días hábiles posteriores al envío del mensaje de datos para que se entendiera realizada la notificación personal.

II. A LAS PRETENSIONES

Manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones y condenas planteadas en la demanda, que impliquen reconocimiento de derechos o condenas en contra de mí representada, por carecer de motivaciones jurídicas y fácticas para invocarlas, y lograr una sentencia favorable, teniendo en cuenta que mi representada ha actuado conforme a la normatividad aplicable.

En consecuencia, como pretensión principal solicito al Despacho que desestime las pretensiones, absolviendo a **BLP CONSTRUCTORES S.A** y condenando al demandante al pago de las costas y agencias en derecho que se causen y prueben en el proceso.

No obstante, cómo pretensión subsidiaria, a partir del inciso final de la cláusula decima de los documentos No. 2017012 y No. 2017012, solicito al Despacho sólo se reconozcan honorarios única y exclusivamente por concepto de aquellas actividades que se acredite fueron entregadas por la aquí demandante a BLP.

En ese orden, procedo a manifestarme sobre todas y cada una de las pretensiones así:

PRETENSIONES	PRONUNCIAMIENTO
<p>2.1. Se declare que entre la sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A., en calidad de contratante y M+ GROUP ARQUITECTURA S.A.S., en calidad de consultor, existió un vínculo contractual consistente en un contrato de prestación de servicios para la elaboración del diseño arquitectónico del proyecto Verde Vivir, el cual fue documentado en el contrato número 2017012.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.2. De manera consecencial, se declare que la sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A., incumplió las obligaciones de pago establecidas en el contrato número 2017012.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.3. En consecuencia, que se condene a la sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A., a pagar a la sociedad M+ GROUP ARQUITECTURA S.A.S, las siguientes sumas de dinero por concepto de la elaboración del diseño arquitectónico del proyecto Verde Vivir dejados de cancelar conforme se acordó entre las partes así:</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>

<p>2.3.1. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 31 agosto de 2017, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de septiembre de 2.017 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.3.2. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 30 de septiembre de 2017, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de octubre de 2.017 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.3.3. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 31 de octubre de 2017, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de noviembre de 2.017 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.3.4. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 30 de noviembre de 2017, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de diciembre de 2.017 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.3.5. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 31 de diciembre de 2017, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de enero de 2.018 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>

<p>2.3.6. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 30 de enero de 2018, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de febrero de 2.018 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.3.7. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 28 de febrero de 2018, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de marzo de 2.018 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.3.8. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 31 de marzo de 2018, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de abril de 2.018 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.3.9. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 30 de abril de 2018, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de mayo de 2.018 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el int</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.3.10. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 31 de mayo de 2018, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de junio de 2.018 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>

<p>2.3.11. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 30 de junio de 2018, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de julio de 2.018 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.3.12. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 31 de julio de 2018, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de agosto de 2.018 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.3.13. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 31 de agosto de 2018, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de septiembre de 2.018 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.3.14. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 30 de septiembre de 2018, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de octubre de 2.018 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.3.15. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 31 de octubre de 2018, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de noviembre de 2.018 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>

<p>2.3.16. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 30 de noviembre de 2018, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de diciembre de 2.018 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.3.17. La suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde al valor de la cuota que debió ser cancelada a más tardar el 31 de diciembre de 2018, con los respectivos intereses de mora desde el 01 de enero de 2.019 hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.3.18. La suma de NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M.L. (\$92.478.778) +</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.3.19. La suma de VEINTE DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M.L. (\$22.277.296).</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.4. Se declare que entre la sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A., en calidad de contratante y M+ GROUP ARQUITECTURA S.A.S., en calidad de consultor, existió un vínculo contractual consistente en un contrato de prestación de servicios para la elaboración del diseño arquitectónico del proyecto Panoramika, el cual fue documentado en el contrato número 2017013.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.5. De manera consecencial, se declare que la sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A., incumplió las obligaciones de pago establecidas en el contrato número 2017013.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>

<p>2.6. En consecuencia, que se condene a la sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A., a pagar a la sociedad M+ GROUP ARQUITECTURA S.A.S, la suma de QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES SEICIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS M.L. (\$564.684.044) con ocasión de los honorarios generados por la prestación de servicios profesionales para la elaboración de los diseños arquitectónicos para los inmobiliarios Panoramika, con los respectivos intereses de mora desde la fecha de presentación de esta demanda hasta la fecha de la cancelación total de la obligación a razón de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.7. Adicionalmente, se condene al pago de la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO PESOS ML (\$1.478.188), por concepto de gastos de administración (Gastos Administrativos y honorarios del conciliador) cancelados por mi mandante al Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>
<p>2.8. Se condene en costas a la sociedad demandada.</p>	<p>ME OPONGO, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente contestación de demanda.</p>

III. A LOS HECHOS Y OMISIONES DE LA DEMANDA

En relación con los hechos de la demanda, procedo a dar respuesta a cada uno así:

HECHO 1.1: Señala la parte demandante "*La sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A., en el año 2017 se encontraba legalmente representada por el señor CAMPO ELÍAS LEAL TORRES, quien en dicha calidad contrató los servicios profesionales de la sociedad M+ GROUP ARQUITECTURA S.A.S., para la elaboración de los diseños arquitectónicos de los proyectos inmobiliarios Verde Vivir y Panoramika*", me permito señalar lo siguiente:

Respecto a la representación legal del señor Campo Elías Leal **NO ES CIERTO**, por cuanto ocupó el cargo de Representante Legal de BLP hasta el mes de octubre de 2017, fecha en que fue removido mediante acta No 44 del 13 de octubre de la Junta Directiva de BLP inscrita el 26 de octubre de 2017 y no durante todo el año mencionado tal y como lo manifiesta la parte actora.

Frente al **PROYECTO VERDEVIVIR** (antes llamado proyecto Fontibón), **NO ES CIERTO**, por las siguientes razones:

- a. El 04 de diciembre del 2014, a través de correo electrónico, la sociedad M+GROUP, por intermedio de su Gerente General y Representante Legal, ANDRÉS FELIPE MESA, formuló

oferta comercial para “el diseño del proyecto a realizar en el lote situado en el municipio de Rionegro, identificado como Fontibón” donde se desarrollaría el proyecto VERDEVIVIR (antes llamado Proyecto Cumbre o Fontibón), en los términos descritos a continuación:

“ETAPAS DE DISEÑO:

Esquema básico: Corresponde al delineamiento general del proyecto, el programa y las necesidades precisas de la Entidad contratante, la experiencia del arquitecto y las normas municipales vigentes.

El esquema básico comprende dibujos esquemáticos a escala, cuya finalidad es indicar localizaciones de zonas o espacios, aislamientos, funcionamiento y relación entre los ambientes, operación del esquema, accesos y urbanismo en general.

Anteproyecto: Corresponde a la idea general del proyecto y su estudio se debe hacer con base en las necesidades del cliente, las normas oficiales vigentes y el monto de la inversión probable de la obra, estimada en común acuerdo entre el arquitecto y el cliente.

El anteproyecto comprende dibujos a escala de planta, cortes y fachada o perspectivas (estas serán a solicitud del cliente) suficientes para la comprensión arquitectónica, estructural y de instalaciones del proyecto, sin incluir planos con dimensiones y especificaciones para poder ejecutar la obra.

Proyecto arquitectónico: Será elaborado con base en el anteproyecto aprobado por el cliente y debe contener toda la información necesaria, para que la construcción pueda ser ejecutada correctamente desde el punto de vista arquitectónico, siendo consecuente con sus exigencias técnicas. Esta etapa es igualmente importante para poder generar el presupuesto final de la obra.

El proyecto incluye los siguientes trabajos:

- 1. Planos de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc., a escalas adecuadas.*
- 2. Planos detallados de corte fachada, bordes de losa, baños, carpintería general, obras metálicas, etc.*
- 3. Esquemas generales de ubicación de aparatos eléctricos e iluminación.*
- 4. Especificaciones detalladas de materiales que comprometen los planos arquitectónicos.*
- 5. Coordinación de planos técnicos entre sí.*

HONORARIOS:

Honorarios al 0,9% mas IVA del valor proyectado final de las ventas, pagado en 24 cuotas iguales mensuales. A partir de enero de 2015.

Lo anterior podrá ser verificado en las pruebas documentales No. 1 y 2.

- b. El 31 de marzo del año 2017, a partir de la oferta presentada por M+ GROUP el pasado 04 de diciembre del 2014, el Señor RAFAEL ROJAS trabajador de BLP, envió minuta de contrato a la sociedad M + GROUP., respecto del proyecto VERDEVIVIR. **Ver prueba No. 3 de esta contestación de demanda.**
- c. El 1 de junio del año 2017, la señora NORA MILENA LOPEZ RAMIREZ funcionaria de M + GROUP, envió a BLP, nuevamente minuta del contrato del proyecto VERDEVIVIR con observaciones específicas. (ver prueba documental No. 4).

- d. El 2 de junio de 2017, el Doctor ANDRÉS REYES, abogado de BLP, envió correo al señor CAMPO ELIAS LEAL, Representante Legal de BLP, manifestando que no se puede ceder en el tema del manejo del anticipo sin póliza. **(Ver prueba documental 5 de esta contestación de demanda)**
- e. El 24 de julio de 2017, el Doctor ANDRÉS REYES, abogado de BLP, envió correo a la señora NORA MILENA LOPEZ RAMIREZ, funcionaria de M + GROUP, manifestando:
- "Hola Nora, el formato tiene mi visto bueno te incluyo el tema de los seguros y podemos continuar" **(ver prueba documental No. 6 de esta contestación de demanda)**.*
- f. El 24 de julio de 2017, la señora NORA MILENA LOPEZ RAMIREZ funcionaria de M + GROUP respondió el correo enviado por el doctor ANDRÉS REYES de la siguiente manera:
- "Respecto al tema de las pólizas nosotros ya habíamos hecho una observación en los contratos de ustedes, pues NO aplican las Pólizas en este caso porque el trabajo que se entrega es mayor al valor pagado, es decir, se entrega por adelantado el total del trabajo, por favor revisan y me cuentan" **(Ver prueba documental 7 de la presente contestación de demanda)**.*
- g. El 8 de septiembre de 2017 BLP, rechazo mediante memorando la minuta de contrato No. 2017012 de consultoría vivienda multifamiliar proyecto VERDEVIVIR puesto que fueron remitidos en formatos diferentes a los enviados inicialmente por BLP CONSTRUCTORES, no se aceptó la expedición de pólizas, y contenían modificaciones unilaterales contrarias a la oferta realizada el pasado 04 de diciembre del 2014. **(Ver prueba documental 8 de la presente contestación de demanda)**.
- h. En el mes de octubre del año 2017 el señor CAMPO ELIAS LEAL fue removido del cargo de gerente y representante legal de BLP, mediante acta No. 44 del 13 de octubre de la Junta Directiva de BLP inscrita el 26 de octubre de 2017.
- i. El 15 de diciembre de 2017 la sociedad M + GROUP allegó requerimiento dirigido a BLP., relacionando el contrato de prestación de servicios de diseño arquitectónico del proyecto VERDEVIVIR para que se efectuase su firma. **(ver prueba documental No. 9 de la presente contestación de demanda)**.
- j. Mediante comunicado del 3 de enero de 2018 la sociedad M + GROUP., radicó requerimiento a BLP, solicitando la devolución del contrato de prestación de servicios para diseño arquitectónico del proyecto VERDEVIVIR. **(ver prueba documental No. 10 de la presente contestación de demanda)**

- k. El trabajador RAFAEL ROJAS mediante memorando del 05 de febrero de 2018 hizo devolución a la demandante del contrato No. 2017012 de consultoría vivienda multifamiliar proyecto VERDEVIVIR. (ver prueba documental No. 11 de la presente contestación de demanda)

Se advierte al Despacho, que dicho contrato no fue firmado en razón a que no se logró llegar a un acuerdo entre las partes respecto de las condiciones del mismo regulándose su relación comercial por la oferta de fecha 4 de diciembre de 2014 presentada por M+GROUP a BLP.

Frente al proyecto PANORAMIKA, NO ES CIERTO, por las siguientes razones:

- a. El 28 de septiembre de 2016, a través de correo electrónico, la sociedad M+GROUP, por intermedio de su Gerente General, ANDRÉS FELIPE MESA, formuló oferta por concepto de honorarios de arquitectura del proyecto PANORAMIKA, en los términos descritos a continuación:

“(…) a. Honorarios con descuento del 50% por un valor de SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO DOS PESOS CON CINCO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$646.735.105,50).

b. Honorarios por porcentaje de ventas por un valor de 0.85% equivalente a SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO TRECE PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$651.145.113,75). (…) “

Se adjunta correo electrónico (ver prueba documental 12 y 13).

- b. El 3 de octubre de 2016 el arquitecto RAFAEL ROJAS, Coordinador de Proyectos de BLP., informó mediante correo electrónico a M+GROUP, el rechazo de la oferta recibida el 28 de septiembre de 2016 respecto del proyecto PANORAMIKA en los siguientes términos:

“Agradezco las liquidaciones de honorarios. El alto impacto que tienen los honorarios de arquitectura en este proyecto nos lleva a estudiar otras opciones para poder tomar una decisión definitiva. Por lo tanto solicito amablemente una liquidación por los trabajos realizados hasta la fecha por su empresa en el diseño de este proyecto”.”.

(ver prueba documental No. 14 de presente contestación demanda-).

- c. El 19 de diciembre de 2016, a través de correo electrónico, la sociedad M+GROUP, por intermedio de su Gerente General, ANDRÉS FELIPE MESA, formuló modificación unilateral de la oferta comercial por concepto de honorarios de arquitectura del proyecto PANORAMIKA, en los términos descritos a continuación:

“(…) honorario liquidado sobre el 0,7 de las ventas

50% en área en el proyecto a lista 0, menos descuento comercial

10% anticipo

40% restante a punto de equilibrio

Quedamos atentos a aclarar cualquier duda, con el animo de cerrar el acuerdo e iniciar trabajos (...)"

Se advierte al despacho, que para el momento de envío de la presente comunicación no se había perfeccionado la aceptación de oferta alguna. **(ver prueba documental 15 de la presente contestación de demanda)**

- d. EL 28 de diciembre de 2016, el señor CAMPO ELIAS LEAL en representación de BLP, a través del correo enviado al señor ANDRÉS FELIPE MESA, rechazo nuevamente la oferta presentada por M+GROUP:

"Es entendible desde ese punto de vista pero yo pago es una comisión fija, a ningún vendedor le pagamos porcentaje y menos comercial, ese no es el negocio para las constructoras ya que es para los que hacen corretaje caso de nosotros no aplica"

(ver prueba documental 15 de la presente contestación de demanda)

- e. El 31 de marzo del año 2017 el arquitecto RAFAEL ROJAS envió minuta de contrato respecto del proyecto PANORAMIKA al grupo de gerencia de BLP. (ver prueba documental No16 de la presente contestación de demanda).

La mencionada minuta fue elaborada por BLP conforme a las políticas de contratación empresarial interna.

- f. El 23 de mayo del año 2017 BLP, recibió por parte de la funcionaria NORA LOPEZ de M + GROUP, vía correo electrónico las observaciones del contrato de diseño arquitectónico para el proyecto PANORAMIKA COUNTRY, identificado con nomenclatura 2017013 respectivamente con observaciones. **(ver prueba documental No 17 de la presente contestación de demanda)**.

- g. El 1 de junio del 2017, el señor CAMPO ELIAS LEAL, gerente y representante legal de BLP CONSTRUCTORES S.A., envió correo al señor FELIPE MESA, con observaciones respecto al precio del contrato de diseños arquitectónicos del proyecto PANORAMIKA COUNTRY.

Felipe recibe un cordial saludo, adjunto el contrato de arquitectura de Panoramika con los comentarios del abogado de la empresa

con aprecio

(Ver prueba documental No. 18 de la presente contestación de demanda).

Es necesario resaltar, que el referido contrato fue reenviados a M + GROUP., en el formato utilizado por BLP.

- h. El 2 de junio de 2017, el Doctor ANDRÉS REYES, abogado de BLP, envió correo al señor CAMPO ELIAS LEAL, Representante Legal de BLP, manifestando que una vez revisado el contrato del proyecto PANORAMIKA, no se puede ceder en el tema del manejo del anticipo sin póliza. **(Ver prueba documental 5 de esta contestación de demanda.**
- i. El 24 de julio de 2017, el Doctor ANDRÉS REYES, abogado de BLP, envió correo a la señora NORA MILENA LOPEZ RAMIREZ, funcionaria de M + GROUP, manifestando:

*"Hola Nora, el formato tiene mi visto bueno te incluyo el tema de los seguros y podemos continuar" **(ver prueba documental No. 6 de esta contestación de demanda).***

- j. El 24 de julio de 2017, la señora NORA MILENA LOPEZ RAMIREZ funcionaria de M + GROUP respondió el correo enviado por el doctor ANDRÉS REYES de la siguiente manera:

*"Respecto al tema de las pólizas nosotros ya habíamos hecho una observación en los contratos de ustedes, pues NO aplican las Pólizas en este caso porque el trabajo que se entrega es mayor al valor pagado, es decir, se entrega por adelantado el total del trabajo, por favor revisan y me cuentan" **(Ver prueba documental 7 de la presente contestación de demanda).***

- k. El 8 de septiembre de 2017 BLP, rechazo mediante memorando la minuta de contrato No. 2017012 de consultoría vivienda multifamiliar proyecto PANORAMIKA puesto que fueron remitidos en formatos diferentes a los utilizados por BLP., no se aceptó la expedición de pólizas, y contenían modificaciones unilaterales. **(Ver prueba documental 8 de la presente contestación de demanda).**
- l. En el mes de octubre del año 2017 el señor CAMPO ELIAS LEAL fue removido del cargo de gerente y representante legal de BLP, mediante acta No. 44 del 13 de octubre de la Junta Directiva de BLP inscrita el 26 de octubre de 2017.
- m. El 15 de diciembre de 2017 la sociedad M + GROUP allegó requerimiento dirigido a BLP., relacionando el contrato de prestación de servicios de diseño arquitectónico del proyecto PANORAMIKA para que se efectuase su firma. **(ver prueba documental No. 9 de la presente contestación de demanda).**

- n. Mediante comunicado del 3 de enero de 2018 la sociedad M + GROUP., radicó requerimiento a BLP, solicitando la devolución del contrato de prestación de servicios para diseño arquitectónico del proyecto PANORAMIKA. **(ver prueba documental No. 10 de la presente contestación de demanda)**
- o. El Colaborador RAFAEL ROJAS mediante memorando del 05 de febrero de 2018 hizo devolución del contrato No. 2017012 de consultoría vivienda multifamiliar proyecto PANORAMIKA. **(ver prueba documental No. 11 de la presente contestación de demanda).**

Respecto al proyecto PANORAMIKA, es evidente que no se pudo llegar a un acuerdo respecto a las condiciones económicas para el proyecto antes mencionado con M + GROUP., debido a que no fue aceptada una rebaja sobre el valor de los honorarios afectando la viabilidad financiera del Contrato, tal y como lo informó BLP en correo electrónico del 3 de octubre de 2016 (ver prueba documental No 14); y a que se realizaron cambios sustanciales al Contrato de diseño arquitectónico elaborado por BLP, modificando el objeto, alcance y término de duración del Contrato, excluyendo las pólizas requeridas como garantía, cláusulas de control y aseguramiento de calidad, las cláusulas de confidencialidad y las cláusulas de responsabilidad del contratista. **(Ver prueba documental No. 23 de la presente contestación de demanda).**

HECHO 1.2. Expresa el demandante " *Las sociedades BLP CONSTRUCTORES S.A. y M+ GROUP ARQUITECTURA S.A.S., a través de sus representantes legales, acordaron las condiciones económicas y técnicas de la prestación de los servicios que esta le prestaría a aquella para la elaboración de los diseños arquitectónicos de los proyectos inmobiliarios Verde Vivir y Panoramika.*"

NO ES CIERTO, por las siguientes razones:

- a. En cuanto al proyecto VERDEVIVIR, las partes no lograron llegar a un acuerdo respecto de las condiciones del contrato regulándose su relación comercial por la oferta de fecha 4 de diciembre de 2014 presentada por M+GROUP a BLP.
- b. En cuanto al proyecto PANORAMIKA, las partes no lograron llegar a un acuerdo respecto a las condiciones económicas con M + GROUP., debido a que no fue aceptada una rebaja sobre el valor de los honorarios afectando la viabilidad financiera del Contrato, tal y como lo informó BLP en correo electrónico del 3 de octubre de 2016 (ver prueba documental No 14); y a que se realizaron cambios sustanciales al Contrato de diseño arquitectónico elaborado por BLP, modificando el objeto, alcance y término de duración del Contrato, excluyendo las pólizas requeridas como garantía, cláusulas de control y aseguramiento de calidad, las cláusulas de confidencialidad y las cláusulas de responsabilidad del contratista. **(Ver prueba documental No. 23 de la presente contestación de demanda).**

HECHO 1.3 -Expresa la demandante *"Dichas condiciones económicas y técnicas fueron documentadas a través de los contratos números 2017012 consultoría vivienda multifamiliar proyecto Verde Vivir y 2017013 consultoría vivienda multifamiliar proyecto Panorámica, ambos de fecha 24 de enero del año 2017."*

NO ES CIERTO, por las siguientes razones:

No corresponde a la realidad, que LAS PARTES, a través del documento No. 2017012 PROYECTO VERDEVIVIR y No. 2017013 del PROYECTO PANORAMIKA, calendado el 24 de enero del 2017, hubiesen autorregulado de manera bilateral y consensuada sus intereses, definiendo la forma de constituir o extinguir entre ellas la relación jurídica patrimonial generada con ocasión a la ejecución de dichos proyectos.

Por el contrario, tal como se expuso en los HECHOS 1.1 y 1.2, con posterioridad a dicha fecha, continuaron discutiendo las condiciones del referido negocio jurídico, inclusive, alrededor de 11 meses, el 15 de diciembre de 2017 la sociedad M + GROUP., allegó requerimiento dirigido a BLP, relacionando nuevamente los contratos de prestación de servicios de diseño arquitectónico del proyecto PANORAMIKA y VERDEVIVIR para que se efectuase su firma, incluyendo modificaciones unilaterales a las cuales se opuso mi representada.

Reconociendo con lo anterior, que a dicha fecha las partes no habían logrado llegar a un consenso sobre las condiciones de su ejecución, por tanto, los referidos documentos contractuales para dicha época no se encontraban debidamente suscritos.

Así las cosas, frente el proyecto VERDEVIVIR, las partes no lograron llegar a un acuerdo respecto de las condiciones del contrato, regulándose su relación comercial por la oferta de fecha 4 de diciembre de 2014 presentada por M+GROUP a BLP.

En cuanto al proyecto PANORAMIKA, las partes no lograron llegar a un acuerdo respecto a las condiciones económicas con M + GROUP., debido a que no fue aceptada una rebaja sobre el valor de los honorarios afectando la viabilidad financiera del Contrato, tal y como lo informó BLP en correo electrónico del 3 de octubre de 2016 (ver prueba documental No 14); y a que se realizaron cambios sustanciales al Contrato de diseño arquitectónico elaborado por BLP, modificando el objeto, alcance y término de duración del Contrato, excluyendo las pólizas requeridas como garantía, cláusulas de control y aseguramiento de calidad, las cláusulas de confidencialidad y las cláusulas de responsabilidad del contratista. **(Ver prueba documental No. 23 de la presente contestación de demanda).**

HECHO 1.4. Expresa la parte actora: *"Los contratos anteriormente referidos fueron debidamente suscritos por el representante legal de mi mandante, quien los remitió para la respectiva firma al señor CAMPO ELÍAS LEAL TORRES, sin que este retornara los originales debidamente firmados a la sociedad M+ GROUP ARQUITECTURA S.A.S."*

ES CIERTO, por cuanto las partes no lograron llegar a un acuerdo sobre las condiciones contractuales, tal como se expuso en la contestación del hecho 1.1 de esta contestación de demanda.

HECHO 1.5, 1.5.1, 1.5.2 y 1.5.3., Expresa la parte actora "No obstante lo anterior, las partes dieron inicio a la ejecución de los contratos en los términos convenidos, tanto así que la aquí demandada canceló a favor de la demandante las siguientes sumas de dinero, conforme a los términos y condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato número 2017012 consultoría vivienda multifamiliar proyecto Verde Vivir, y la cláusula sexta del contrato número 2017013 consultoría vivienda multifamiliar proyecto Panorámika", así:

1.5.1. SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS (\$62.742.672) por concepto de anticipo, equivalente al 10% del valor estimado del contrato 2017013 consultoría vivienda multifamiliar proyecto Panorámica, pagaderos en 5 cuotas iguales mensuales, según se acordó en el respectivo contrato

1.5.2. SESENTA MILLONES DE PESOS ML (\$60.000.000), por concepto de reembolsables de nómina pagaderos en 3 cuotas mensuales iguales, del contrato 2017013 consultoría vivienda multifamiliar proyecto Verde Vivir, según se acordó en el respectivo contrato.

1.5.3. TREINTA MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIETOS VEINTIOCHO PESOS ML (\$30.027.528), por concepto de honorarios arquitectónicos del contrato 2017013 consultoría vivienda multifamiliar proyecto Verde Vivir."

NO ES CIERTO, y sobre el articular divido el hecho respecto de cada proyecto:

Frente al proyecto VERDEVIVIR (antes llamado proyecto cumbre o Fontibón)., tal como se mencionó en los hechos 1.1 y 1.2 las partes no lograron llegar a un acuerdo respecto de las condiciones del contrato 2017012, regulándose su relación comercial por la oferta de fecha 4 de diciembre de 2014 presentada por M+GROUP a BLP.

En ese orden, BLP, realizó un pago equivalente a NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$92.429.730) por concepto de las facturas 620, 621, 624 y 699 emitidas por la sociedad M + GROUP, por el proyecto VERDEVIVIR de acuerdo con la siguiente relación:

- a. Pago realizado el 07 de febrero de 2017 por valor de VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000) de la Factura No. 603 del 07 de febrero de 2017 por concepto de honorarios arquitectónicos.
- b. Pago realizado el 31 de marzo de 2017 por valor de VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000) de la Factura No. 621 del 24 de marzo de 2017 por concepto de honorarios arquitectónicos. Marzo 2017.
- c. Pago realizado el 21 de abril de 2017 por valor de VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000) de la Factura No. 624 del 4 de abril de 2017 por concepto de honorarios arquitectónicos abril 2017.

- d. Pago realizado el 30 de junio de 2017 por valor de VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.600.000) de la Factura No. 659 del 24 de marzo de 2017 por concepto de honorarios arquitectónicos mayo 2017.
- e. Pago realizado el 28 de diciembre de 2017 por valor de DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA PESO MONEDA CORRIENTE (\$10.829.730.) de la Factura No. 699 del 24 de septiembre de 2017 por concepto de honorarios arquitectónicos.

FRENTE AL PROYECTO PANORAMIKA.

Tal como se mencionó en los hechos 1.1 y 1.2, mi representada no estuvo de acuerdo con las condiciones contractuales plasmadas en el contrato 2017013. A razón de lo cual, no resulta admisible que a través de una manifestación unilateral la aquí demandante pretenda sustraerse del comportamiento desplegado dentro del iter contractual, concretamente frente al rechazo de las ofertas presentadas, intención exteriorizada en las comunicaciones calendadas el pasado 03 de octubre de 2016 y 28 de diciembre de 2016, donde se le informo que el precio planteado hacia inviable financieramente el costo del proyecto.

Se insiste, en que respecto del proyecto PANORAMIKA no se pudo llegar a un acuerdo sobre las condiciones económicas del contrato con M + GROUP., debido a que no fue aceptada una rebaja sobre el valor de los honorarios afectando la viabilidad financiera del Contrato, tal y como lo informó BLP en correo electrónico del 3 de octubre de 2016 **(ver prueba documental No. 14 de la presente contestación de demanda)**; y a que se realizaron cambios sustanciales al Contrato de diseño arquitectónico elaborado por BLP, modificando el objeto, alcance y término de duración del Contrato, excluyendo las pólizas requeridas como garantía, cláusulas de control y aseguramiento de calidad, las cláusulas de confidencialidad y las cláusulas de responsabilidad del contratista. **(Ver prueba documental No. 23 de la presente contestación de demanda)**.

En consecuencia, los pagos realizados a título de anticipo fueron hechos por concepto de los servicios que se alcanzaron a prestar sin que mediara contrato alguno, sin que se pudiera darse continuidad a la negociación por falta de acuerdo de voluntades, tal como se expresó en el correo electrónico del 3 de octubre de 2016 enviado por el arquitecto RAFAEL ROJAS, Coordinador de Proyectos de BLP., mediante el que se rechazó de la oferta recibida el 28 de septiembre de 2016 respecto del proyecto PANORAMIKA, que expresa:

“Agradezco las liquidaciones de honorarios. El alto impacto que tienen los honorarios de arquitectura en este proyecto nos lleva a estudiar otras opciones para poder tomar una decisión definitiva. Por lo tanto solicito amablemente una liquidación por los trabajos realizados hasta la fecha por su empresa en el diseño de este proyecto”.”.

(ver prueba documental No. 14 de presente contestación demanda-).

En todo caso, la demandante nunca realizó ningún entregable ni cumplió con el supuesto objeto contractual, es decir NUNCA EJECUTÓ el supuesto contrato que pretende hacer valer como tal.

No obstante, BLP, a partir de una relación comercial previa realizó un pago equivalente a SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$62.742.672) a la sociedad M + GROUP, por el proyecto PANORAMIKA COUNTRY de acuerdo con la siguiente relación:

- a. Pago realizado el 24 de febrero de 2017 por valor de DIEZ MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.694.667) por concepto de Nota de Cobro 1 Anticipo honorarios arquitectónicos emitida el 16 de febrero de 2017.
- b. Pago realizado el 15 de marzo de 2017 por valor de TRECE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.338.293) por concepto de Nota de Cobro 2 Anticipo honorarios arquitectónicos emitida el 1 de marzo de 2017 y de retención descontada indebidamente en la Nota de cobro 1 por tratarse de un anticipo.
- c. Pago realizado el 5 de mayo de 2017 por valor de DOCE MILLONES DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.016.480) por concepto de Nota de Cobro 3 Anticipo honorarios arquitectónicos emitida el 3 de abril de 2017.
- d. Pago realizado el 19 de mayo de 2017 por valor de DOCE MILLONES DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.016.480) por concepto de Nota de Cobro 4 Anticipo honorarios arquitectónicos emitida el 3 de mayo de 2017.
- e. Pago realizado el 23 de junio de 2017 por valor de CATORCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.676.752) por concepto de Nota de Cobro 5 Anticipo honorarios arquitectónicos emitida el 1 de junio de 2017.

Lo anterior, no implica la aceptación de las condiciones unilateralmente impuestas por la aquí demandante a través del contrato 2017013.

HECHO 1.6. la parte actora expresa: " Para el Proyecto de Vivienda de Interés social Verde Vivir, documentado en el contrato número 2017012, en la cláusula quinta se acordó que el valor total a pagar por honorarios de diseño arquitectónico sería una suma equivalente al 0.9% de las ventas de la primera lista de precios de venta al público, lo cual corresponde a la suma de \$282.772.800 más IVA. Adicionalmente, se acordó que el valor relacionado como honorarios comprendía las modificaciones que se llegaran a efectuar durante la etapa inicial hasta el Anteproyecto. Cualquier modificación radical que surgiera en las etapas posteriores, serían cobradas según las horas hombre invertidas para el rediseño, que de acuerdo con la complejidad del mismo sería ejecutado por un profesional. "

NO ES CIERTO- toda vez que el proyecto VERDEVIVIR, se reguló por la oferta formulada el pasado 04 de diciembre del 2014 por M+ GROUP y no por el Contrato 2017012, por cuanto no nació a la vida jurídica tal y como se expuso en los hechos 1.1. y 1.2 de esta contestación de demanda.

Se advierte que, en la oferta, no se estableció el indicador de horas hombre invertidas para el rediseño, como factor de modificación del precio ofertado, dicha disposición fue unilateralmente impuesta por la aquí demandante.

Tampoco es cierto que se haya acordado la suma de \$282.772.800 más IVA como valor de pago debido a que el contrato 2017012 no fue firmado y que el proyecto VERDEVIVIR no fue desarrollado; razón por la cual no se proyectó el valor final de ventas, sobre el que se liquidaría el 0,9%.

HECHOS 1.7., 1.7.1 y 1.7.2, la parte actora expresa: "1.7. Sobre este particular, es importante señalar que el proyecto Verde Vivir, sufrió importantes y radicales modificaciones en su diseño arquitectónico, que generaron modificaciones importantes en el trámite del Planeamiento Urbanístico General del Proyecto (PUG), las cuales obedecieron a las siguientes situaciones:

1.7.1. Inicialmente, se debió efectuar un desplazamiento del edificio para respetar los retiros a cuerpos de agua, situación que fue omitida por BLP CONSTRUCTORES S.A., por lo cual se debió modificar el urbanismo y ubicación de las edificaciones.

1.7.2. Posteriormente, por un concepto emitido por la DIAN, para los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) no se permitía la venta de parqueaderos privados de manera independiente a la unidad de vivienda, por lo cual se debieron eliminar dichas unidades, dejando solo los parqueaderos comunes y consecuentemente, disminuir las áreas privadas de los apartamentos, pasando de 58.43 M2 a 49 M2"

NO ES CIERTO. - por las siguientes razones:

- a. La oferta comercial de servicios presentada por M+GROUP el 4 de diciembre de 2014, para el proyecto VERDEVIVIR no estableció el indicador de horas hombre invertidas para el rediseño, como factor de modificación del precio ofertado, dicha disposición fue unilateralmente impuesta por la aquí demandante.
- b. El alcance de la oferta comercial de servicios presentada por M+GROUP el 4 de diciembre de 2014 es:

ETAPAS DE DISEÑO:

Esquema básico: Corresponde al delineamiento general del proyecto, el programa y las necesidades precisas de la Entidad contratante, la experiencia del arquitecto y las normas municipales vigentes.

El esquema básico comprende dibujos esquemáticos a escala, cuya finalidad es indicar localizaciones de zonas o espacios, aislamientos, funcionamiento y relación entre los ambientes, operación del esquema, accesos y urbanismo en general.

Anteproyecto: Corresponde a la idea general del proyecto y su estudio se debe hacer con base en las necesidades del cliente, las normas oficiales vigentes y el monto de la inversión probable de la obra, estimada en común acuerdo entre el arquitecto y el cliente.

El anteproyecto comprende dibujos a escala de planta, cortes y fachada o perspectivas (estas serán a solicitud del cliente) suficientes para la comprensión arquitectónica, estructural y de instalaciones del proyecto, sin incluir planos con dimensiones y especificaciones para poder ejecutar la obra.

Proyecto arquitectónico: Será elaborado con base en el anteproyecto aprobado por el cliente y debe contener toda la información necesaria, para que la construcción pueda ser ejecutada correctamente desde el punto de vista arquitectónico, siendo consecuente con sus exigencias técnicas. Esta etapa es igualmente importante para poder generar el presupuesto final de la obra.

El proyecto incluye los siguientes trabajos:

- 1. Planos de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc., a escalas adecuadas.*
- 2. Planos detallados de corte fachada, bordes de losa, baños, carpintería general, obras metálicas, etc.*
- 3. Esquemas generales de ubicación de aparatos eléctricos e iluminación.*
- 4. Especificaciones detalladas de materiales que comprometen los planos arquitectónicos.*
- 5. Coordinación de planos técnicos entre sí."*

- c. Respecto a lo mencionado en el numeral 1.7.1 sobre las modificaciones y retiros del cuerpo de agua, era deber de M+GROUP, como consultor experto y conforme a la oferta presentada **"indicar localizaciones de zonas o espacios, aislamientos, funcionamiento y relación entre los ambientes, operación del esquema, accesos y urbanismo en general."**, motivo por el cual conforme a su experticia debía diseñar los planos arquitectónicos teniendo en cuenta las características del terreno.

Adicionalmente, el peritaje elaborado por la arquitecta MARIA TERESA ARAGÓN PINEDA identificada con Cedula de Ciudadanía No. 39.698.861 y matrícula profesional 25700-338640 de Cundinamarca y aportado a esta contestación de demanda, señala:

" El arquitecto o la empresa contratista debe identificar todas las afectaciones que tenga el predio y ser consultadas y verificadas ante las entidades competentes del Municipio para el estricto cumplimiento de la normativa vigente, siendo también coordinadas con todos los proyectos técnicos para un desarrollo integral del proyecto, evitando reprocesos en el desarrollo, los cuales generan incremento en los costos del proyecto".

Así mismo, el peritaje advierte que:

" Realizada la inspección ocular del lote del proyecto VERDE VIVIR se evidencian las afectaciones obligatorias generadas por la Vía, el cruce de la red de transmisión eléctrica y la afectación ambiental correspondiente al cuerpo de agua o quebrada.

En los planos Urbanísticos elaborados por M+ GROUP no se evidencian las afectaciones de la red eléctrica y la ambiental de la quebrada.

En ese orden, los planos urbanísticos presentados por M+GROUP aparece una zona en la parte inferior del predio, sector sur, hacia el cuerpo de agua o quebrada, sin nombre, sin amojonamiento, sin referenciación, ni aclaración, que determine que es un área de protección ambiental, aislamiento o retiro; no presenta el acto administrativo de aprobación por parte de la entidad de control respectiva: CORNARE.

Así mismo, en la parte superior, sector norte del predio, no aparece el trazado de la red de sub-transmisión eléctrica de 44 KV, que cruza por el interior del predio, debería mostrar el área de aislamiento o retiro a cada lado del trazado, nombre, amojonamiento, referenciación, aclaración, que determine que es un área de protección ambiental, aislamiento o retiro, debe presentar el acto administrativo de aprobación por la entidad de control respectiva EPM-ENERGIA.

Se evidencia que los planos urbanísticos no contemplaron toda la normatividad nacional y territorial, y los requerimientos de las entidades de control, tales como CORNARE y EPM_ENERGIA". (Ver Pg. 23 y 24 del informe de peritaje Prueba documental No. 19).

Se adjunta material fotográfico del lote y su localización, extraídas del informe de peritaje donde se logra identificar claramente le cuerpo de agua:



QUEBRADA EN LA PARTE BAJA DEL PREDIO



En consecuencia, no estamos frente a una omisión de BLP como pretende la parte actora si no que por el contrario estamos ante un claro incumplimiento de M+GROUP de los servicios de diseño arquitectónico del proyecto VERDEVIVIR, el cual causó graves perjuicio a BLP, pues no se tuvieron en cuenta las afectaciones de la red eléctrica y la ambiental de la quebrada en los planos diseñados.

- d. Respecto a lo mencionado en el numeral 1.7.2 sobre el concepto emitido por la DIAN para los proyectos de vivienda de interés social, era deber de M+GROUP, como consultor experto y conforme a la oferta presentada le corresponde:

"(...) el delineamiento general del proyecto, el programa y las necesidades precisas de la Entidad contratante, la experiencia del arquitecto y las normas municipales vigentes.", y frente al Anteproyecto "a la idea general del proyecto y su estudio se debe hacer con base en las necesidades del cliente, las normas oficiales vigentes y el monto de la inversión probable de la obra, estimada en común acuerdo entre el arquitecto y el cliente (...)"

Por otro lado, el peritaje elaborado por la arquitecta MARIA TERESA ARAGÓN PINEDA aportado a esta contestación de demanda, señala que:

" La recopilación de diferentes Decretos relacionados con la Vivienda de Interés Social, ratifican que en la unidad habitacional considerada como de interés social, el parqueadero podrá ser objeto de matrícula inmobiliaria independiente al de la vivienda, sin embargo, el valor final de la Vivienda deberá incluir los costos de los usos conexos (parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios), sin superar, en ningún caso, los 135 (SMLMV). Este es el valor de la Vivienda de Interés Social VIS correspondiente al año 2015."

Y:

" La normativa vigente respecto de la Vivienda de Interés Social es clara en advertir que el costo de la unidad de vivienda de interés Social debe incluir el costo anexo del parqueadero.

Estas reglamentaciones garantizan que un proyecto pueda ser viable y que cumpla con lo estipulado por las entidades de control. Por ningún motivo se exceptúan algunos predios o municipios al no cumplimiento de la normatividad nacional vigente, debido a costumbres o lo que corrientemente se usa en determinados territorios.

Se concluye que la empresa contratista no brindó la correcta asesoría en el tema de la Vivienda de Interés Social a BLP CONSTRUCTORES SA en el predio VERDE VIVIR.

En el proyecto VERDE VIVIR no se encuentra el cumplimiento de los porcentajes para Vivienda de interés Prioritario VIP, de acuerdo a lo establecido con el artículo 92, de la Ley 388 de 1997 y el artículo 78, de la Ley 1151 de 2007. Acuerdo-056-2011-POT de Rionegro Antioquia (...)"

En conclusión, el consultor al ser un contratista experto debía conocer de la normatividad vigente que regula la Vivienda de Interés Social, desde el año 1989 en adelante, y con base en

ello, asesorar a BLP en el diseño arquitectónico del proyecto VERDEVIVIR de conformidad con la oferta comercial, cumpliendo con la normatividad nacional, departamental y municipal y con el presupuesto asignado de tal forma que se pueda desarrollar el proyecto arquitectónica y financieramente.

Vale la pena mencionar que el concepto emitido por la DIAN que menciona la parte actora se surtió con base a una interpretación de una ley preexistente, y en consecuencia se evidenció un incumplimiento por parte de M+ GROUP en la elaboración de los diseños en los incluyó parqueaderos que eran contrarios a la viabilidad financiera del proyecto la cual debía ser tenida en cuenta por el contratista y que fue desconocida.

HECHO 1.8: La parte actora manifestó:

" En virtud de lo anterior y atendiendo a los reprocesos y modificaciones radicales ya relacionadas en el hecho inmediatamente anterior, surgidas en el proyecto Verde Vivir, y las horas invertidas por los profesionales de diseño, se calculó y determinó un valor de NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M.L. (\$92.478.778), así:

VERDE VIVIR - REPROCESO PROYECTO 2	AVANCE ENTREGADO	ARQUITECTOS	HORAS INVERTIDAS	VALOR HORA	TOTAL
	Hasta Proyecto (Del 01/06/2016 hasta 27/03/2017)	ARQ DIR	95,86	109.976	\$ 10.542.280
		ARQ SENIOR	1.011,59	64.330	\$ 65.075.787
		TOTALES	1.107,45		\$ 75.618.067

VERDE VIVIR - REPROCESO PROYECTO 3	AVANCE ENTREGADO	ARQUITECTOS	HORAS INVERTIDAS	VALOR HORA	TOTAL
	Hasta Anteproyecto (Del 27/03/2017 Hasta 20/03/2018)	ARQ DIR	72,59	109.976	\$ 7.983.143
		ARQ SENIOR	138,00	64.330	\$ 8.877.568
		TOTALES	210,59		\$ 16.860.711

GRAN TOTAL REPROCESOS	\$ 92.478.778
------------------------------	----------------------

NO ES CIERTO, en atención a la actividad profesional y técnica que le fue encomendada al aquí demandante, corresponde al arquitecto o la empresa contratista realizar la identificación de todas las afectaciones que tenga el predio y ser consultadas y verificadas ante las entidades competentes para el estricto cumplimiento de la normativa vigente, siendo también coordinadas con todos los proyectos técnicos para un desarrollo integral del proyecto, evitando reprocesos en el desarrollo, los cuales generan incremento en los costos del proyecto.

Con una simple visita al lote era viable evidenciar las afectaciones obligatorias generadas por la existencia de un cuerpo de agua o quebrada, las cuales son perceptibles fácilmente, por tanto, el profesional o firma responsable de los diseños urbanísticas y/o arquitectónicos del proyecto VERDEVIVIR estaba en la obligación de cumplir con la normativa vigente.

Todo lo anterior conforme a las razones expuestas en el hecho 1.7.

Por tanto, el consultor al ser un contratista experto debía conocer de la normatividad vigente que regula la Vivienda de Interés Social, desde el año 1989 en adelante, y con base en ello, asesorar a BLP en el diseño arquitectónico del proyecto VERDEVIVIR de conformidad con la oferta comercial de servicios cumpliendo con la normatividad nacional, departamental y municipal y con el presupuesto asignado de tal forma que se pueda desarrollar el proyecto arquitectónica y financieramente.

Igualmente, el contratista experto debía haber advertido las afectaciones de la red eléctrica y la ambiental de la quebrada bajo el deber de debida diligencia e información, a través de la visita al predio y la consulta a las Autoridades competentes.

Es evidente, que no estamos frente a un reproceso imputable a BLP, si no a un mala asesoría e incumplimiento por parte de M+GROUP, quien hizo entrega de planos de diseño sin cumplir con las obligación estipuladas en la oferta y la normatividad nacional y territorial, causando un grave perjuicio a BLP que derivo en la inejecución del proyecto VERDE VIVIR.

HECHO 1.9: La parte actora manifestó que:

" Para el Proyecto inmobiliario Verde Vivir, en el contrato número 2017012, en la cláusula sexta se estableció la siguiente forma de pago:

"FORMA DE PAGO: EL CONTRATANTE pagará a EL CONSULTOR el valor pactado previa radicación de la factura por parte de EL CONSULTOR la cual debe cumplir con los requisitos legales así:

- 3 cuotas mensuales iguales por veinte millones de pesos (\$20.000.000) por concepto de reembolsables de nómina a partir de febrero de 2017.*
- 1 cuotas por veinte millones de pesos (\$20.000.000) + IVA por concepto de honorarios arquitectónicos en junio de 2017.*
- 18 cuotas mensuales de igual valor por diez millones veintisiete mil quinientos veintiocho pesos (\$10.027.528) + IVA por concepto de honorarios arquitectónicos a partir de Julio de 2017*
- El 10% restante, es decir, (\$22.277.296) se destinará a la supervisión arquitectónica, la cual se pagará en cuotas iguales mensuales desde el inicio de la obra y hasta la duración estimada en la programación de la obra, por tanto, EL CONTRATANTE deberá informar a EL CONSULTOR la fecha de inicio de obra para proceder con la facturación respectiva".*

ES CIERTO, no obstante, me permito aclarar que dicho contrato no nació a la vida jurídica por cuanto las partes no manifestaron de forma inequívoca su voluntad de suscribir el acuerdo contractual; en consecuencia, el negocio jurídico se rige por la oferta enviada el 04 de diciembre de 2014 por M+GROUP, para el diseño arquitectónico del proyecto VERDEVIVIR, tal y como se expuso en el hecho 1.1 y 1.2.

HECHO 1.10, 1.10.1, 1.10.2, 1.10.3: La parte actora manifestó " De conformidad con la forma de pago del proyecto Verde Vivir antes referida y según ya se indicó en el hecho 1.5., la sociedad contratante BLP CONSTRUCTORES S.A., por cuenta del contrato 2017012 (Proyecto Verde Vivir), canceló las siguientes sumas de dinero, dando cumplimiento parcial a los pagos acordados, así:

1.10.1 Se cancelaron 3 cuotas iguales de VEINTE MILLONES DE PESOS M.L. (\$20.000.000) cada una, cancelando la primera de ellas el 7 de febrero de 2017 y las dos siguientes en los meses sucesivos de marzo y abril, por concepto de reembolsables de nómina.

1.10.2. Se canceló una cuota de VEINTE MILLONES DE PESOS M.L. (\$20.000.000) el 30 de junio de 2017, por concepto de honorarios arquitectónicos del mes de junio de 2017.

1.10.3. Se canceló una cuota de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) por concepto de honorarios arquitectónicos del mes de julio de 2017”

NO ES CIERTO., tal como se mencionó en los hechos 1.1 y 1.2 las partes no lograron llegar a un acuerdo respecto de las condiciones del contrato 2017012 del proyecto VERDEVIVIR, regulándose su relación comercial por la oferta de fecha 4 de diciembre de 2014 presentada por M+GROUP a BLP.

En ese orden, BLP, realizó un pago equivalente a NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$92.429.730) como pago de las facturas 620, 621, 624 y 699 emitidas por la sociedad M + GROUP, por el proyecto VERDEVIVIR de acuerdo con la siguiente relación:

- a. Pago realizado el 07 de febrero de 2017 por valor de VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000) de la Factura No. 603 del 07 de febrero de 2017 por concepto de honorarios arquitectónicos.
- b. Pago realizado el 31 de marzo de 2017 por valor de VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000) de la Factura No. 621 del 24 de marzo de 2017 por concepto de honorarios arquitectónicos. Marzo 2017.
- c. Pago realizado el 21 de abril de 2017 por valor de VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000) de la Factura No. 624 del 4 de abril de 2017 por concepto de honorarios arquitectónicos abril 2017.
- d. Pago realizado el 30 de junio de 2017 por valor de VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.600.000) de la Factura No. 659 del 24 de marzo de 2017 por concepto de honorarios arquitectónicos mayo 2017.
- e. Pago realizado el 28 de diciembre de 2017 por valor de DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA PESO MONEDA CORRIENTE (\$10.829.730.) de la Factura No. 699 del 24 de septiembre de 2017 por concepto de honorarios arquitectónicos.

HECHO 1.11, 1.11.1, 1.11.2, 1.11.3, la parte actora manifestó:

” 1.11. Seguidamente, para el proyecto inmobiliario Verde Vivir, la sociedad que represento generó las facturas que se relacionan a continuación, a fin de que la sociedad aquí demanda continuara cancelando los honorarios causados en los términos acordados:

1.11.1. Factura N° 741 del 18 de diciembre de 2017, la suma de CINCUENTA MILLONES CIENTO TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS M.L. (\$50.137.640), que corresponde a 5 cuotas de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO

PESOS M.L. (\$10.027.528) cada una, correspondiente a los honorarios arquitectónicos de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2017.

1.11.2. Factura N° 759 del 4 de enero de 2018, la suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde a los honorarios arquitectónicos del mes de enero de 2018.

1.11.3. Factura N° 768 del 5 de febrero de 2018, la suma de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) que corresponde a los honorarios arquitectónicos del mes de febrero de 2018."

ES CIERTO, sin embargo, se aclara que mediante correo enviado por el arquitecto **RAFAEL ROJAS** del 25 de enero del año 2018 las facturas 741 y 759 fueron devueltas desde la oficina de Medellín. Se adjunta correo electrónico enviado el 25 de enero de 2018 (**ver prueba documental No. 20**) y constancia de devolución de la factura 741 del 5 de febrero de 2018 (**ver prueba documental No. 21**)

Respecto a la factura 768, conforme correo electrónico enviado el 7 de febrero de 2018 por la funcionaria **HELENA BUSTOS**, no se le dio trámite. Se adjunta correo (**Ver prueba documental No 22**).

HECHO 1. 12, 1.12.1, 1.12.2, 1.12.3: la parte actora manifestó lo siguiente:

"1.12. Debido a que las facturas causadas no fueron canceladas por la aquí demandada, M+ GROUP ARQUITECTURA S.A.S. no generó las demás facturas correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, y diciembre del año 2018 por los honorarios arquitectónicos. En este orden de ideas, la sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A., adeuda a mi poderdante la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL CINCUENTA PESOS M.L. (\$285.224.050) más IVA, así:

1.12.1. 17 cuotas de DIEZ MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.027.528) más IVA, de las 18 cuotas convenidas en el tercer ítem de la cláusula sexta del contrato número 2017012.

1.12.2. La suma de VEINTE DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M.L. (\$22.277.296) más IVA, pactado en el cuarto ítem de la cláusula sexta del contrato número 2017012.

1.12.3. La suma de NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M.L. (\$92.478.778) más IVA por concepto de horas hombre invertidas en reprocesos y rediseños del proyecto, hora hombre que se calculó y determinó conforme se especifica en el siguiente cuadro, de conformidad con lo establecido en el parágrafo segundo de la cláusula quinta del contrato:

VERDE VIVIR - REPROCESO PROYECTO 2	AVANCE ENTREGADO	ARQUITECTOS	HORAS INVERTIDAS	VALOR HORA	TOTAL	
	Hasta Proyecto (Del 01/06/2016 hasta 27/03/2017)	ARQ DIR		95,86	109.976	\$ 10.542.280
		ARQ SENIOR		1.011,59	64.330	\$ 65.075.787
		TOTALES		1.107,45		\$ 75.618.067

VERDE VIVIR - REPROCESO PROYECTO 3	AVANCE ENTREGADO	ARQUITECTOS	HORAS INVERTIDAS	VALOR HORA	TOTAL	
	Hasta Anteproyecto (Del 27/03/2017 Hasta 20/03/2018)	ARQ DIR		72,59	109.976	\$ 7.983.143
		ARQ SENIOR		138,00	64.330	\$ 8.877.568
		TOTALES		210,59		\$ 16.860.711

GRAN TOTAL REPROCESOS	\$ 92.478.778
------------------------------	----------------------

(...)"

NO ES CIERTO por las siguientes razones:

- a. El contrato identificado con el no. 2017012, no nació a la vida jurídica por cuanto las partes no manifestaron su voluntad de adherirse a las condiciones allí contenidas, por tal razón su relación contractual estuvo regulada por la oferta comercial de fecha 4 de diciembre de 2014 presentada por M+ GROUP, tal y como se explica en el hecho 1.1 y 1.2 de la presente contestación de demanda. Tampoco es cierto que se haya acordado la suma de \$282.772.800 más IVA como valor de pago debido a que el contrato 2017012 no fue firmado y que el proyecto VERDEVIVIR no fue desarrollado; razón por la cual no se proyectó el valor final de ventas, sobre el que se liquidaría el 0,9%.
- b. Tampoco es cierto que BLP adeude los honorarios correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2017; y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2018, es decir, 17 cuotas de DIEZ MILLONES VEINTICETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$ 10.027.528); indicada en el numeral 1.12.1; ni los honorarios de VEINTIDOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS. (\$ 22.277.296), indicado en el numeral 1.12.2.

Lo anterior debido a que en los meses señalados no hubo ejecución alguna por parte de M+ GROUP, que generaran honorarios conforme a la oferta comercial presentada por el contratista.

Se advierte que a partir del mes de septiembre BLP, rechazó mediante memorando la minuta de contrato No. 2017012 de consultoría vivienda multifamiliar proyecto VERDEVIVIR puesto que fueron remitidos en formatos diferentes a los utilizados por BLP CONSTRUCTORES., no se aceptó la expedición de pólizas, y contenían modificaciones unilaterales contrarias a la oferta

realizada el pasado 04 de diciembre del 2014. (Ver prueba documental 8 de la presente contestación de demanda).

Adicionalmente, respecto a los planos entregados por M+ GROUP, el informe de peritaje elaborado por la arquitecta perito señala: "Luego de realizar la revisión de toda la documentación del proyecto aportada por BLP CONSTRUCTORES SA y la encontrada en PLANEACION DE RIONEGRO ANTIOQUIA, no se evidencia la entrega total de todos los entregables del Proyecto de acuerdo con lo consignado en la oferta y los modelos de los contratos suministrados." (ver informe de peritaje - prueba documental 19 - PG 27).

Posteriormente el peritaje concluye: "

Sumando las tres fases desarrolladas del Proyecto VERDE VIVIR se establece que el total desarrollado es del 42% de los entregables requeridos para el inicio de obra.." (ver informe de peritaje - prueba documental 19 - PG 30).

Adicionalmente sobre el porcentaje de planos entregados se evidencia, graves incumplimientos por cuanto estos no cumplen con la normatividad exigida y con los servicios ofrecidos en la oferta comercial de servicios tal y como se expone a continuación:

M+GROUP, como consultor experto y conforme a la oferta presentada debía "indicar localizaciones de zonas o espacios, aislamientos, funcionamiento y relación entre los ambientes, operación del esquema, accesos y urbanismo en general.", motivo por el cual conforme a su experticia debía diseñar los planos arquitectónicos teniendo en cuenta las características del terreno, lo cual omitió.

Adicionalmente, el peritaje elaborado por la arquitecta MARIA TERESA ARAGÓN PINEDA aportado a esta contestación de demanda, señala:

"CONSIDERACIONES:

El arquitecto o la empresa contratista debe identificar todas las afectaciones que tenga el predio y ser consultadas y verificadas ante las entidades competentes del Municipio para el estricto cumplimiento de la normativa vigente, siendo también coordinadas con todos los proyectos técnicos para un desarrollo integral del proyecto, evitando reprocesos en el desarrollo, los cuales generan incremento en los costos del proyecto.

Así mismo, el peritaje advierte que:

"Realizada la inspección ocular del lote del proyecto VERDE VIVIR se evidencian las afectaciones obligatorias generadas por la Vía, el cruce de la red de transmisión eléctrica y la afectación ambiental correspondiente al cuerpo de agua o quebrada.

En los planos Urbanísticos elaborados por M+ GROUP no se evidencian las afectaciones de la red eléctrica y la ambiental de la quebrada.

En ese orden, los planos urbanísticos presentados por M+GROUP aparece una zona en la parte inferior del predio, sector sur, hacia el cuerpo de agua o quebrada, sin nombre, sin amojonamiento, sin referenciación, ni aclaración, que determine que es un área de protección ambiental, aislamiento o retiro; no presenta el acto administrativo de aprobación por parte de la entidad de control respectiva: CORNARE.

Así mismo, en la parte superior, sector norte del predio, no aparece el trazado de la red de sub-transmisión eléctrica de 44 KV, que cruza por el interior del predio, debería mostrar el área de aislamiento o retiro a cada lado del trazado, nombre, amojonamiento, referenciación, aclaración, que determine que es un área de protección ambiental, aislamiento o retiro, debe presentar el acto administrativo de aprobación por la entidad de control respectiva EPM-ENERGIA.

Se evidencia que los planos urbanísticos no contemplaron toda la normatividad nacional y territorial, y los requerimientos de las entidades de control, tales como CORNARE y EPM_ENERGIA". **(Ver Pg 23 y 24 del informe de peritaje Prueba documental No. 19).**

Por otro lado, era deber de M+GROUP, como consultor experto y conforme a la oferta presentada realizar:

"(...) el delineamiento general del proyecto, el programa y las necesidades precisas de la Entidad contratante, **la experiencia del arquitecto y las normas municipales vigentes.**", y frente al Anteproyecto " a la idea general del proyecto y su estudio se debe hacer con base en las necesidades del cliente, las normas oficiales vigentes y el monto de la inversión probable de la obra, estimada en común acuerdo entre el arquitecto y el cliente."

Así las cosas, el peritaje elaborado por la arquitecta MARIA TERESA ARAGÓN PINEDA aportado a esta contestación de demanda, señala que:

" La recopilación de diferentes Decretos relacionados con la Vivienda de Interés Social, ratifican que en la unidad habitacional considerada como de interés social, el parqueadero podrá ser objeto de matrícula inmobiliaria independiente al de la vivienda, sin embargo, el valor final de la Vivienda, deberá incluir los costos de los usos conexos (parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios), sin superar, en ningún caso, los 135 (SMLMV). Este es el valor de la Vivienda de Interés Social VIS correspondiente al año 2015."

Y:

" La normativa vigente respecto de la Vivienda de Interés Social es clara en advertir que el costo de la unidad de vivienda de interés Social debe incluir el costo anexo del parqueadero.

Estas reglamentaciones garantizan que un proyecto pueda ser viable y que cumpla con lo estipulado por las entidades de control. Por ningún motivo se exceptúan algunos predios o municipios al no cumplimiento de la normatividad nacional vigente, debido a costumbres o lo que corrientemente se usa en determinados territorios.

Se concluye que la empresa contratista no brindó la correcta asesoría en el tema de la Vivienda de Interés Social a BLP CONSTRUCTORES SA en el predio VERDE VIVIR.

En el proyecto VERDE VIVIR no se encuentra el cumplimiento de los porcentajes para Vivienda de interés Prioritario VIP, de acuerdo a lo establecido con el artículo 92, de la Ley 388 de 1997 y el artículo 78, de la Ley 1151 de 2007. Acuerdo-056-2011-POT de Rionegro Antioquia (...)"

En conclusión, el consultor al ser un contratista experto debía conocer de la normatividad vigente que regula la Vivienda de Interés Social, desde el año 1989 en adelante, y con base en ello, asesorar a BLP en el diseño arquitectónico del proyecto VERDEVIVIR de conformidad con la oferta comercial de servicios cumpliendo con la normatividad nacional, departamental y

municipal y con el presupuesto asignado de tal forma que se pueda desarrollar el proyecto arquitectónica y financieramente.

Vale la pena mencionar que el concepto emitido por la DIAN que menciona la parte actora, se surtió con base a una interpretación de una ley preexistente, y en consecuencia se evidenció un incumplimiento por parte de M+ GROUP en la elaboración de los diseños en los incluyó parqueaderos que eran contrarios a la viabilidad financiera del proyecto la cual debía ser tenida en cuenta por el contratista y que fue desconocida.

- c. Respecto a la suma de NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$92.478.778) enunciado en el numeral 1.12.3, me permito señalar que la oferta comercial de servicios presentada por M+GROUP el 4 de diciembre de 2014 para el proyecto VERDEVIVIR no estableció el indicador de horas hombre invertidas para el rediseño, como factor de modificación del precio ofertado, dicha disposición fue unilateralmente impuesta por la aquí demandante.

A su vez, el consultor al ser un contratista experto debía conocer de la normatividad vigente que regula la Vivienda de Interés Social, desde el año 1989 en adelante, y con base en ello, asesorar a BLP en el diseño arquitectónico del proyecto VERDEVIVIR de conformidad con la oferta comercial de servicios cumpliendo con la normatividad nacional, departamental y municipal y con el presupuesto asignado de tal forma que se pueda desarrollar el proyecto arquitectónica y financieramente.

Igualmente, el contratista experto debía haber advertido las afectaciones de la red eléctrica y la ambiental de la quebrada bajo el deber de debida diligencia e información, a través de la visita al predio y la consulta a las Autoridades Públicas competentes.

Es evidente, que no estamos frente a un reproceso imputable a BLP, si no a un mala asesoría e incumplimiento por parte de M+GROUP, quien hizo entrega de planos de diseño sin cumplir con las obligación estipuladas en la oferta y la normatividad nacional y territorial, causando un grave perjuicio a BLP que derivó en la inejecución del proyecto VERDEVIVIR.

HECHO 1.13: La parte actora manifestó lo siguiente:

" Por su parte, la sociedad que represento, en cumplimiento de sus obligaciones, entregó a la sociedad demandada, a través de correos electrónicos en algunos casos y otros en las oficinas de la sociedad accionada, para la época ubicadas en la Carrera 43 A N° 6 Sur 26 local 523 y 524 de la ciudad de Medellín, los planos arquitectónicos para el desarrollo hasta el nivel proyecto arquitectónico del proyecto Verde Vivir, con los detalles constructivos pertinentes y lista de especificaciones, así como la gestión durante la coordinación de la información para el desarrollo de los estudios y diseños técnicos tales como diseño estructural, diseño eléctrico, diseño hidrosanitario, de suministro de gas y de seguridad humana"

NO ES CIERTO, toda vez que conforme al informe de peritaje elaborado por la arquitecta perito señala: *"Luego de realizar la revisión de toda la documentación del proyecto aportada por BLP*

CONSTRUCTORES SA y la encontrada en PLANEACION DE RIONEGRO ANTIOQUIA, no se evidencia la entrega total de todos los entregables del Proyecto de acuerdo con lo consignado en la oferta y los modelos de los contratos suministrados." (ver informe de peritaje - prueba documental 19 - PG 27).

Posteriormente el peritaje concluye: "

Sumando las tres fases desarrolladas del Proyecto VERDE VIVIR se establece que el total desarrollado es del 42% de los entregables requeridos para el inicio de obra." (ver informe de peritaje - prueba documental 19 - PG 30).

Adicionalmente sobre el porcentaje de planos entregados se evidencia, graves incumplimientos por cuanto estos no cumplen con la normatividad exigida y con los servicios ofrecidos en la oferta comercial de servicios tal y como se expone a continuación:

M+GROUP, como consultor experto y conforme a la oferta presentada debía "**indicar localizaciones de zonas o espacios, aislamientos, funcionamiento y relación entre los ambientes, operación del esquema, accesos y urbanismo en general.**", motivo por el cual conforme a su experticia debía diseñar los planos arquitectónicos teniendo en cuenta las características del terreno, lo cual omitió.

En conclusión, el consultor al ser un contratista experto debía conocer de la normatividad vigente que regula la Vivienda de Interés Social, desde el año 1989 en adelante, y con base en ello, asesorar a BLP en el diseño arquitectónico del proyecto VERDEVIVIR de conformidad con la oferta comercial de servicios cumpliendo con la normatividad nacional, departamental y municipal y con el presupuesto asignado de tal forma que se pueda desarrollar el proyecto arquitectónica y financieramente.

Vale la pena mencionar que el concepto emitido por la DIAN que menciona la parte actora se surtió con base a una interpretación de una ley preexistente, y en consecuencia se evidenció un incumplimiento por parte de M+ GROUP en la elaboración de los diseños en los incluyó parqueaderos que eran contrarios a la viabilidad financiera del proyecto la cual debía ser tenida en cuenta por el contratista y que fue desconocida.

Por todo lo anterior es evidente que los planos arquitectónicos aportados por M+GROUP no eran suficientes para el desarrollo hasta el nivel - del proyecto arquitectónico VERDEVIVIR, como lo expresa la parte actora, contrario sensu, solo logró un porcentaje de desarrollo general del 42% de los entregables exigidos.

Igualmente se evidencia que los mismos no cumplen con las normas técnicas de arquitectura, ni con los requerimientos exigidos por la normatividad, generando un incumplimiento llevando a la no ejecución del proyecto VERDEVIVIR.

BLP, como empresa ubicada en la ciudad de Bogotá D.C., acudió ante M + GROUP., por ser una de las principales empresas en diseño en la ciudad de Medellín y en todo el sector antioqueño, para que desarrollara el diseño arquitectónico del proyecto VERDEVIVIR y brindara acompañamiento en todo el desarrollo, por lo que consideramos, que no se cumplió con la totalidad del objeto del negocio, sino con entregas de planos parciales que no permitieron el desarrollo arquitectónico y afectaron financieramente el contrato.

El anterior incumplimiento causó unos perjuicios a BLP por la construcción del apartamento modelo, gastos de publicidad, gastos comerciales por la devolución de los dineros a los clientes del proyecto VERDEVIVIR, equivalente a una cuantía de OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$ 896.589.000).

Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que no existe soporte de entrega de planos físicos.

HECHO 1.14 La parte actora manifestó: *"Para el Proyecto Panoramika, documentado en el contrato número 2017013, en la cláusula quinta se acordó que el valor total a pagar por honorarios de diseño arquitectónico sería una suma equivalente al 0.7% de las ventas, según lista cero (0) de precios al público, lo cual corresponde a la suma de \$627.426.716 más IVA"*

NO ES CIERTO. Todas vez que respecto al proyecto PANORAMIKA, las partes no lograron llegar a un acuerdo en cuanto a las condiciones económicas con M + GROUP., debido a que no fue aceptada una rebaja sobre el valor de los honorarios afectando la viabilidad financiera del Contrato, tal y como lo informó BLP en correo electrónico del 3 de octubre de 2016 (ver prueba documental No 14); y a que se realizaron cambios sustanciales al Contrato de diseño arquitectónico elaborado por BLP, modificando el objeto, alcance y término de duración del Contrato, excluyendo las pólizas requeridas como garantía, cláusulas de control y aseguramiento de calidad, las cláusulas de confidencialidad y las cláusulas de responsabilidad del contratista. **(Ver prueba documental No. 23 de la presente contestación de demanda).**

Todo lo anterior conforme se expuso en la contestación del hecho 1.1 y 1.2.

HECHO 1.15. La parte actora manifestó: *"Para el Proyecto inmobiliario Panoramika, en la cláusula sexta del contrato número 2017013 se estableció la siguiente forma de pago:*

"FORMA DE PAGO: EL CONTRATANTE pagará a EL CONSULTOR el valor pactado previa radicación de la factura por parte de EL CONSULTOR la cual debe cumplir con los requisitos legales así:

- 10% de anticipo en 5 cuotas mensuales iguales a partir de la firma del contrato.
- 50% (canje) en área en el mismo proyecto según lista cero (0) de precios de venta, en un número de unidades del diseño planteado que más se aproxime al 50% (no inferior), en caso de que el valor del inmueble sea mayor al 50% a cruzar con canje, esta diferencia la asumirá EL CONSULTOR contra entrega.
- 40% (saldo) restante se comenzará a pagar cuando se llegue a punto de equilibrio de la primera torre en 18 cuotas mensuales iguales a partir de decretado el punto de equilibrio por la fiducia y empiecen los desembolsos por parte de esta."

ES CIERTO.- No obstante vale la pena mencionar que las partes nunca llegaron a un acuerdo de voluntades frente a las cláusulas del Contrato de consultoría arquitectónica debido a que no fue aceptada una rebaja sobre el valor de los honorarios afectando la viabilidad financiera del Contrato, tal y como lo informó BLP en correo electrónico del 3 de octubre de 2016 (ver prueba documental No 14); y a que se realizaron cambios sustanciales al Contrato de diseño arquitectónico elaborado por BLP, modificando el objeto, alcance y término de duración del Contrato, excluyendo las pólizas requeridas como garantía, cláusulas de control y aseguramiento de calidad, las cláusulas de confidencialidad y las cláusulas de responsabilidad del contratista. **(Ver prueba documental No. 23 de la presente contestación de demanda).**

Todo lo anterior conforme se expuso en la contestación del hecho 1.1 y 1.2.

HECHO 1.16. La parte actora manifestó: *" de conformidad con la forma de pago referida en el hecho inmediatamente anterior, y según se indicó en el hecho 1.5., la sociedad contratante blp constructores s.a., por cuenta del contrato 2017013 (proyecto panoramika), canceló únicamente la suma de \$62.742.672, correspondiente al 10% del valor del anticipo."*

NO ES CIERTO. Tal como se mencionó en los hechos 1.1 y 1.2, mi representada no estuvo de acuerdo con las condiciones contractuales plasmadas en el contrato 2017013. A razón de lo cual, no resulta admisible que a través de una manifestación unilateral la aquí demandante pretenda sustraerse del comportamiento desplegado dentro del iter contractual, concretamente frente al rechazo de las ofertas presentadas, exteriorizado en las comunicaciones calendadas el pasado 03 de octubre de 2016 y 28 de diciembre de 2016, donde se le informo que el precio planteado hacia inviable financieramente el costo del proyecto.

Se insiste, en que respecto del proyecto **PANORAMIKA** no se pudo llegar a un acuerdo sobre las condiciones económicas del contrato con **M + GROUP.**, debido a que no fue aceptada una rebaja sobre el valor de los honorarios afectando la viabilidad financiera del Contrato, tal y como lo informó BLP en correo electrónico del 3 de octubre de 2016 (ver prueba documental No 14); y a que se realizaron cambios sustanciales al Contrato de diseño arquitectónico elaborado por BLP, modificando el objeto, alcance y término de duración del Contrato, excluyendo las pólizas requeridas como garantía, cláusulas de control y aseguramiento de calidad, las cláusulas de confidencialidad y las cláusulas de responsabilidad del contratista. **(Ver prueba documental No. 23 de la presente contestación de demanda).**

En consecuencia, los pagos realizados a título de anticipo fueron hechos por concepto de los servicios que se alcanzaron a prestar sin que mediara contrato alguno, sin que se pudiera darse continuidad a la negociación por falta de acuerdo de voluntades, tal como se expresó en el correo electrónico del 3 de octubre de 2016 enviado por el arquitecto RAFAEL ROJAS,

Coordinador de Proyectos de BLP., mediante el que se rechazó de la oferta recibida el 28 de septiembre de 2016 respecto del proyecto PANORAMIKA, que expresa:

“Agradezco las liquidaciones de honorarios. El alto impacto que tienen los honorarios de arquitectura en este proyecto nos lleva a estudiar otras opciones para poder tomar una decisión definitiva. Por lo tanto solicito amablemente una liquidación por los trabajos realizados hasta la fecha por su empresa en el diseño de este proyecto”.”.

(ver prueba documental No. 14 de presente contestación demanda-).

Así, BLP CONSTRUCTORES S.A., realizó un pago equivalente a SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$62.742.672) por concepto de anticipo a la sociedad M + GROUP por el proyecto PANORAMIKA COUNTRY de acuerdo con la siguiente relación:

- a. Pago realizado el 24 de febrero de 2017 por valor de DIEZ MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.694.667) por concepto de Nota de Cobro 1 Anticipo honorarios arquitectónicos emitida el 16 de febrero de 2017.
- b. Pago realizado el 15 de marzo de 2017 por valor de TRECE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.338.293) por concepto de Nota de Cobro 2 Anticipo honorarios arquitectónicos emitida el 1 de marzo de 2017 y de retención descontada indebidamente en la Nota de cobro 1 por tratarse de un anticipo.
- c. Pago realizado el 5 de mayo de 2017 por valor de DOCE MILLONES DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.016.480) por concepto de Nota de Cobro 3 Anticipo honorarios arquitectónicos emitida el 3 de abril de 2017.
- d. Pago realizado el 19 de mayo de 2017 por valor de DOCE MILLONES DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.016.480) por concepto de Nota de Cobro 4 Anticipo honorarios arquitectónicos emitida el 3 de mayo de 2017.
- e. Pago realizado el 23 de junio de 2017 por valor de CATORCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.676.752) por concepto de Nota de Cobro 5 Anticipo honorarios arquitectónicos emitida el 1 de junio de 2017.

Lo anterior, no implica la aceptación de las condiciones unilateralmente impuestas por la aquí demandante a través del contrato 2017013.

En todo caso la parte actora nunca realizó ningún entregable en cumplimiento del supuesto contrato de prestación de servicios.

HECHO 1.17. La parte actora manifestó: *“Consecuentemente, a la fecha la sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A. adeuda a mi mandante, por concepto de honorarios profesionales del proyecto Panoramika, la suma de QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUARRENTA Y CUATRO PESOS M.L. (\$564.684.044), correspondiente al 90% restante del valor establecido en el contrato.”*

NO ES CIERTO. Tal como se mencionó en los hechos 1.1 y 1.2, mi representada no estuvo de acuerdo con las condiciones contractuales plasmadas en el contrato 2017013. A razón de lo cual, no resulta admisible que a través de una manifestación unilateral la aquí demandante pretenda sustraerse del comportamiento desplegado dentro del iter contractual, concretamente frente al rechazo de las ofertas presentadas, exteriorizado en las comunicaciones calendadas el pasado 03 de octubre de 2016 y 28 de diciembre de 2016, donde se le informo que el precio planteado hacia inviable financieramente el costo del proyecto.

Se insiste, en que respecto del proyecto PANORAMIKA no se pudo llegar a un acuerdo sobre las condiciones económicas del contrato con M + GROUP., debido a que no fue aceptada una rebaja sobre el valor de los honorarios afectando la viabilidad financiera del Contrato, tal y como lo informó BLP en correo electrónico del 3 de octubre de 2016 (ver prueba documental No 14); y a que se realizaron cambios sustanciales al Contrato de diseño arquitectónico elaborado por BLP, modificando el objeto, alcance y término de duración del Contrato, excluyendo las pólizas requeridas como garantía, cláusulas de control y aseguramiento de calidad, las cláusulas de confidencialidad y las cláusulas de responsabilidad del contratista. **(Ver prueba documental No. 23 de la presente contestación de demanda).**

En ningún momento BLP aceptó las condiciones unilaterales impuestas por la aquí demandante a través del contrato 2017013.

HECHO 1.18: La parte actora manifestó lo siguiente: *“ La sociedad que represento, en cumplimiento de sus obligaciones, entregó a la sociedad demandada, a través de correos electrónicos en algunos casos y otros en las oficinas de la sociedad accionada, para la época ubicadas en la Carrera 43 A N° 6 Sur 26 local 523 y 524 de la ciudad de Medellín, los planos arquitectónicos para el desarrollo hasta el nivel proyecto arquitectónico del proyecto Panoramika con los detalles constructivos pertinentes y lista de especificaciones.”*

NO ES CIERTO. Por cuanto no hay constancia de recibido final de los planos arquitectónicos.

HECHO 1.19: la parte actora manifestó lo siguiente: *“Durante la ejecución de los contratos, el representante legal de mi mandante, en varias oportunidades y de forma personal requirió a la demandada para que le entregará los contratos originales debidamente firmados por las partes.”*

ES CIERTO, no obstante se aclara que el modelo de contrato que aportó la empresa M+GROUP, para ser firmada, modificó sustancialmente los lineamientos requeridos por BLP de acuerdo a

sus políticas de contratación en la minuta inicialmente enviada en cuanto, no fue aceptada una rebaja sobre el valor de los honorarios afectando la viabilidad financiera del Contrato, tal y como lo informó BLP en correo electrónico del 3 de octubre de 2016 (ver prueba documental No 14); y a que se realizaron cambios sustanciales al Contrato de diseño arquitectónico elaborado por BLP, modificando el objeto, alcance y término de duración del Contrato, excluyendo las pólizas requeridas como garantía, cláusulas de control y aseguramiento de calidad, las cláusulas de confidencialidad y las cláusulas de responsabilidad del contratista. **(Ver prueba documental No. 23 de la presente contestación de demanda).**

Todo lo anterior conforme se expuso en la contestación del hecho 1.1 y 1.2.

HECHO 1.20: La parte actora manifestó:

" Para el día 8 de septiembre de 2017, la sociedad que represento recibió un memorando del señor Rafael Rojas, coordinador de proyectos de la sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A., a través del cual hizo entrega de los contratos números 2017012 consultoría vivienda multifamiliar proyecto Verde Vivir y 2017013 consultoría vivienda multifamiliar proyecto Panorámika, ambos de fecha 24 de enero del año 2017, que habían sido oportunamente suscritos por los representantes legales de las sociedades, pero la firma del representante legal de la sociedad demandada fue tachada con lapicero a mano alzada, así como los vistos buenos puestos por este en cada una de las hojas, y solicitó modificaciones a dichos contratos, según se aprecia en las notas marginales hechas a mano alzada en cada uno de estos. Documentos que se aportan con la presente demanda con fines probatorios."

NO ES CIERTO. El 8 de septiembre de 2017 BLP rechazó mediante memorando la minuta de contrato No. 202017012 y 202017013 puesto que contenían modificaciones unilaterales que hacían inviable financieramente la materialización del proyecto, sin lograr llegar a un acuerdo sobre el precio y las condiciones de ejecución de este.

En todo caso, la empresa M+ GROUP, reconoció que el contrato no surgió a la vida jurídica mediante el comunicado del 15 de diciembre de 2017, donde allegó nuevamente el contrato de prestación de servicios de diseño arquitectónico del proyecto PANORAMIKA para que se efectuase su firma **(ver prueba documental No. 9 de la presente contestación de demanda);** y el comunicado del 3 de enero de 2018 donde solicitó la devolución del contrato de prestación de servicios para diseño arquitectónico del proyecto PANORAMIKA. **(ver prueba documental No. 10 de la presente contestación de demanda)**

HECHO 1.21: La parte actora manifestó: *"Mi mandante, accedió a efectuar las modificaciones que consideró procedentes y remitió nuevamente los contratos debidamente suscritos por el representante legal, a fin de que el representante legal de la época de la sociedad demandada procediera con su firma."*

NO ME CONSTA, ante la ausencia de identificación de circunstancias, de tiempo modo y lugar resulta inviable efectuar manifestación alguna frente al referido hecho.

Hecho 1.22. La parte actora manifestó: *" Para el mes de diciembre del año 2017 la sociedad demandada cerró las oficinas en la ciudad de Medellín sin hacer la devolución de los contratos originales debidamente firmados"*

NO ES CIERTO, por cuanto BLP para la época, tenía sedes administrativas en la ciudad de Medellín.

Así mismo, los Contratos no fueron remitidos en original por cuanto las partes nunca llegaron a un acuerdo sobre las condiciones mínimas del negocio jurídico, tal y como se expuso en la contestación de los hechos 1.1. y 1.2.

Hecho 1.23. La parte actora manifestó: *"Debido a lo anterior, a partir del día 29 de diciembre del año 2017, la sociedad que represento, a través de correo judicial, requirió en múltiples oportunidades a la sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A. a fin de que efectuaran la entrega de los contratos originales y realizara los pagos debidos en los términos acordados, requerimientos que no fueron atendidos por la llamada a resistir este proceso".*

NO ES CIERTO. El arquitecto **RAFAEL ROJAS** mediante memorando del 05 de febrero de 2018 hizo devolución del contrato No. 2017012 de consultoría vivienda multifamiliar proyecto **VERDEVIVIR** y del contrato 2017013 de consultoría de vivienda familiar proyecto **PANORAMIKA** (ver prueba documental No. 11 de la presente contestación de demanda).

Los Contratos fueron devueltos conforme a las razones de la respuesta a los hechos 1.1. y 1.2.

Hechos 1.24: La parte actora manifestó:

"En este orden de ideas, y conforme a los fundamentos facticos antes relacionados, la sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A., adeuda a M + GROUP ARQUITECTURA S.A.S., la suma de DOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOCIENTOS VEINTICUATRO MIL CINCUENTA PESOS M.L. (\$285.224.050) con ocasión de los honorarios generados por la prestación de servicios profesionales para la elaboración de los diseños arquitectónicos para el proyecto inmobiliario Verde Vivir, configurándose un incumplimiento contractual por parte de la sociedad demandada respecto del contrato número 2017012."

NO ES CIERTO por cuanto:

- a. El contrato identificado con el no. 2017012, no nació a la vida jurídica por cuanto las partes no manifestaron su voluntad de adherirse a las condiciones allí contenidas, por tal razón su relación contractual estuvo regulada por la oferta comercial de fecha 4 de diciembre de 2014 presentada por M+ GROUP, tal y como se explica en el hecho 1.1 y 1.2 de la presente contestación de demanda. Tampoco es cierto que se haya acordado la suma de \$282.772.800 más IVA como valor de pago debido a que el contrato 2017012 no fue firmado y que el proyecto VERDEVIVIR no fue desarrollado; razón por la cual no se proyectó el valor final de ventas, sobre el que se liquidaría el 0,9%.

Por otro lado, respecto a los planos entregados por M+ GROUP, el informe de peritaje elaborado por la arquitecta perito señala: *"Luego de realizar la revisión de toda la documentación del proyecto aportada por BLP CONSTRUCTORES SA y la encontrada en PLANEACION DE RIONEGRO ANTIQUIA, no se evidencia*

la entrega total de todos los entregables del Proyecto de acuerdo a lo consignado en la oferta y los modelos de los contratos suministrados." (ver informe de peritaje - prueba documental 19 - PG 27).

Posteriormente el peritaje concluye: "

Sumando las tres fases desarrolladas del Proyecto VERDE VIVIR se establece que el total desarrollado es del 42% de los entregables requeridos para el inicio de obra..". (ver informe de peritaje - prueba documental 19 - PG 30).

Adicionalmente sobre el porcentaje de planos entregados se evidencia, graves incumplimientos por cuanto estos no cumplen con la normatividad exigida y con los servicios ofrecidos en la oferta comercial de servicios tal y como se expone a continuación:

M+GROUP, como consultor experto y conforme a la oferta presentada debía "indicar localizaciones de zonas o espacios, aislamientos, funcionamiento y relación entre los ambientes, operación del esquema, accesos y urbanismo en general.", motivo por el cual conforme a su experticia debía diseñar los planos arquitectónicos teniendo en cuenta las características del terreno, lo cual omitió.

Adicionalmente, el peritaje elaborado por la arquitecta MARIA TERESA ARAGÓN PINEDA aportado a esta contestación de demanda, señala:

"CONSIDERACIONES:

El arquitecto o la empresa contratista debe identificar todas las afectaciones que tenga el predio y ser consultadas y verificadas ante las entidades competentes del Municipio para el estricto cumplimiento de la normativa vigente, siendo también coordinadas con todos los proyectos técnicos para un desarrollo integral del proyecto, evitando reprocesos en el desarrollo, los cuales generan incremento en los costos del proyecto".

Así mismo, el peritaje advierte que:

" Realizada la inspección ocular del lote del proyecto VERDE VIVIR se evidencian las afectaciones obligatorias generadas por la Vía, el cruce de la red de transmisión eléctrica y la afectación ambiental correspondiente al cuerpo de agua o quebrada.

En los planos Urbanísticos elaborados por M+ GROUP no se evidencian las afectaciones de la red eléctrica y la ambiental de la quebrada.

En ese orden, los planos urbanísticos presentados por M+GROUP aparece una zona en la parte inferior del predio, sector sur, hacia el cuerpo de agua o quebrada, sin nombre, sin amojonamiento, sin referenciación, ni aclaración, que determine que es un área de protección ambiental, aislamiento o retiro; no presenta el acto administrativo de aprobación por parte de la entidad de control respectiva: CORNARE.

Así mismo, en la parte superior, sector norte del predio, no aparece el trazado de la red de sub-transmisión eléctrica de 44 KV, que cruza por el interior del predio, debería mostrar el área de aislamiento o retiro a cada lado del trazado, nombre, amojonamiento, referenciación, aclaración, que determine que es un área de protección ambiental, aislamiento o retiro, debe presentar el acto administrativo de aprobación por la entidad de control respectiva EPM-ENERGIA.

Se evidencia que los planos urbanísticos no contemplaron toda la normatividad nacional y territorial, y los requerimientos de las entidades de control, tales como CORNARE y EPM_ENERGIA". (Ver Pg 23 y 24 del informe de peritaje Prueba documental No. 19).

Por otro lado, era deber de M+GROUP, como consultor experto y conforme a la oferta presentada realizar:

El "(...) delineamiento general del proyecto, el programa y las necesidades precisas de la Entidad contratante, la **experiencia del arquitecto y las normas municipales vigentes.**", y frente al Anteproyecto " a la idea general del proyecto y su estudio se debe hacer con base en las necesidades del cliente, las normas oficiales vigentes y el monto de la inversión probable de la obra, estimada en común acuerdo entre el arquitecto y el cliente."

Así las cosas, el peritaje elaborado por la arquitecta MARIA TERESA ARAGÓN PINEDA aportado a esta contestación de demanda, señala que :

" La recopilación de diferentes Decretos relacionados con la Vivienda de Interés Social, ratifican que en la unidad habitacional considerada como de interés social, el parqueadero podrá ser objeto de matrícula inmobiliaria independiente al de la vivienda, sin embargo, el valor final de la Vivienda deberá incluir los costos de los usos conexos (parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios), sin superar, en ningún caso, los 135 (SMLMV). Este es el valor de la Vivienda de Interés Social VIS correspondiente al año 2015."

Y:

" La normativa vigente respecto de la Vivienda de Interés Social es clara en advertir que el costo de la unidad de vivienda de interés Social debe incluir el costo anexo del parqueadero.

Estas reglamentaciones garantizan que un proyecto pueda ser viable y que cumpla con lo estipulado por las entidades de control. Por ningún motivo se exceptúan algunos predios o municipios al no cumplimiento de la normatividad nacional vigente, debido a costumbres o lo que corrientemente se usa en determinados territorios.

Se concluye que la empresa contratista no brindó la correcta asesoría en el tema de la Vivienda de Interés Social a BLP CONSTRUCTORES SA en el predio VERDE VIVIR.

En el proyecto VERDE VIVIR no se encuentra el cumplimiento de los porcentajes para Vivienda de interés Prioritario VIP, de acuerdo a lo establecido con el artículo 92, de la Ley 388 de 1997 y el artículo 78, de la Ley 1151 de 2007. Acuerdo-056-2011-POT de Rionegro Antioquia (...)"

En conclusión, el consultor al ser un contratista experto debía conocer de la normatividad vigente que regula la Vivienda de Interés Social, desde el año 1989 en adelante, y con base en ello, asesorar a BLP en el diseño arquitectónico del proyecto VERDEVIVIR de conformidad con la oferta comercial de servicios cumpliendo con la normatividad nacional, departamental y municipal y con el presupuesto asignado de tal forma que se pueda desarrollar el proyecto arquitectónica y financieramente.

Vale la pena mencionar que el concepto emitido por la DIAN que menciona la parte actora, se surtió con base a una interpretación de una ley preexistente, y en consecuencia se evidenció un incumplimiento por parte de M+ GROUP en la elaboración de los diseños en los incluyó parqueaderos que eran contrarios a la viabilidad financiera del proyecto la cual debía ser tenida en cuenta por el contratista y que fue desconocida.

Por todo lo anterior es evidente que los planos arquitectónicos aportados por M+GROUP no eran suficientes para el desarrollo hasta el nivel - del proyecto arquitectónico VERDEVIVIR, como lo expresa la parte actora, contrario sensu, solo logró un porcentaje de desarrollo general del 42% de los entregables exigidos.

Igualmente se evidencia que los mismos no cumplen con las normas técnicas de arquitectura, ni con los requerimientos exigidos por la normatividad, generando un incumplimiento llevando a la no ejecución del proyecto VERDEVIVIR.

BLP, como empresa ubicada en la ciudad de Bogotá D.C., acudió ante M + GROUP por ser una de las principales empresas en diseño en la ciudad de Medellín y en todo el sector antioqueño, para que desarrollara el diseño arquitectónico del proyecto VERDEVIVIR y brindara acompañamiento en todo el desarrollo, por lo que consideramos, que no se cumplió con la totalidad del objeto del negocio, sino con entregas de planos parciales que no permitieron el desarrollo arquitectónico y afectaron financieramente el contrato.

El anterior incumplimiento causó unos perjuicios a BLP por la construcción del apartamento modelo, gastos de publicidad, gastos comerciales por la devolución de los dineros a los clientes del proyecto VERDEVIVIR, equivalente a una cuantía de OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$ 896.589.000).

HECHO 1.25: La parte actora manifestó lo siguiente:

"Para el desarrollo de las obligaciones derivadas del contrato de consultoría número 2017012 para el proyecto inmobiliario Verde Vivir, mi representada prestaría sus servicios en sus oficinas, ubicadas en la Carrera 29C N° 10 C - 125 / Piso 11 - Edificio Select, Medellín, y en las instalaciones de la sociedad demanda, ubicadas para la época en la Carrera 43 A N° 6 Sur 26 local 523 y 524 de la ciudad de Medellín."

NO ES CIERTO. Por cuanto la oferta de fecha 4 de diciembre de 2014 presentado por M+ GROUP no regula el lugar de prestación del servicio, si no que establece únicamente la elaboración del diseño del proyecto a realizar en el lote situado en el municipio de Rionegro.

HECHO 1.26. La parte actora manifestó lo siguiente:

" De igual forma, y conforme a los fundamentos facticos antes relacionados, la sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A., adeuda a M + GROUP ARQUETECTURA S.A.S., la suma de QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES SEICIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS M.L. (\$564.684.044) con ocasión de los honorarios generados por la prestación de servicios profesionales para la elaboración de los diseños arquitectónicos para el proyecto inmobiliario Panoramika, configurándose un incumplimiento contractual por parte de la sociedad demandada respecto del contrato número 2017013"

NO ES CIERTO. Tal como se mencionó en los hechos 1.1 y 1.2, mi representada no estuvo de acuerdo con las condiciones contractuales plasmadas en el contrato 2017013, razón de lo cual, no resulta admisible que a través de una manifestación unilateral la aquí demandante pretenda sustraerse del comportamiento desplegado dentro del iter contractual, concretamente frente al rechazo de las ofertas presentadas, exteriorizado en las comunicaciones calendadas el pasado 03 de octubre de 2016 y 28 de diciembre de 2016, donde se le informo que el precio planteado hacia inviable financieramente el costo del proyecto.

Se insiste, en que respecto del proyecto **PANORAMIKA** no se pudo llegar a un acuerdo sobre las condiciones económicas del contrato con **M + GROUP.**, debido a que no fue aceptada una rebaja sobre el valor de los honorarios afectando la viabilidad financiera del Contrato, tal y como lo informó BLP en correo electrónico del 3 de octubre de 2016 (ver prueba documental No 14); y a que se realizaron cambios sustanciales al Contrato de diseño arquitectónico elaborado por BLP, modificando el objeto, alcance y término de duración del Contrato, excluyendo las pólizas requeridas como garantía, cláusulas de control y aseguramiento de calidad, las cláusulas de confidencialidad y las cláusulas de responsabilidad del contratista. **(Ver prueba documental No. 23 de la presente contestación de demanda).**

En ningún momento BLP aceptó las condiciones unilaterales impuestas por la aquí demandante a través del contrato 2017013.

HECHO 1.27, la parte actora manifestó.

"Para el desarrollo de las obligaciones derivadas del contrato de consultoría número 2017013 para el proyecto inmobiliario Panoramika, mi representada prestaría sus servicios en sus oficinas, ubicadas en la Carrera 29C N° 10 C - 125 / Piso 11 - Edificio Select, Medellín, y en las instalaciones de la sociedad demanda, ubicadas para la época en la Carrera 43 A N° 6 Sur 26 local 523 y 524 de la ciudad de Medellín."

NO ES CIERTO. Por cuanto la oferta de fecha 4 de diciembre de 2014 presentado por M+ GROUP no regula el lugar de prestación del servicio, si no que establece únicamente la elaboración del diseño del proyecto a realizar en el lote situado en el municipio de Rionegro.

HECHO 1.28, la parte actora manifestó que *" Debido al incumplimiento contractual de la sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A., la sociedad que represento, en el mes de julio del año 2.018, elevó solicitud de audiencia de conciliación extrajudicial en derecho ante el Centro de Conciliación Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, a fin de que dicha entidad, conforme a la legislación vigente citará a la sociedad aquí demanda."*

NO ES CIERTO, que BLP, haya incumplido con sus obligaciones contractuales por los siguientes:

- a. Respecto al proyecto VERDE VIVIR el consultor al ser un contratista experto debía conocer de la normatividad vigente que regula la Vivienda de Interés Social, desde el año 1989 en adelante, y con base en ello, asesorar a BLP en el diseño arquitectónico del

proyecto VERDEVIVIR de conformidad con la oferta comercial de servicios cumpliendo con la normatividad nacional, departamental y municipal y con el presupuesto asignado de tal forma que se pueda desarrollar el proyecto arquitectónica y financieramente.

Vale la pena mencionar que el concepto emitido por la DIAN que menciona la parte actora, se surtió con base a una interpretación de una ley preexistente, y en consecuencia se evidenció un incumplimiento por parte de M+ GROUP en la elaboración de los diseños en los incluyó parqueaderos que eran contrarios a la viabilidad financiera del proyecto la cual debía ser tenida en cuenta por el contratista y que fue desconocida.

Por todo lo anterior es evidente que los planos arquitectónicos aportados por M+GROUP no eran suficientes para el desarrollo hasta el nivel - del proyecto arquitectónico VERDEVIVIR, como lo expresa la parte actora, contrario sensu, solo logró un porcentaje de desarrollo general del 42% de los entregables exigidos.

Igualmente se evidencia que los mismos no cumplen con las normas técnicas de arquitectura, ni con los requerimientos exigidos por la normatividad, generando un incumplimiento llevando a la no ejecución del proyecto VERDEVIVIR

BLP, como empresa ubicada en la ciudad de Bogotá D.C., acudió ante M + GROUP., por ser una de las principales empresas en diseño en la ciudad de Medellín y en todo el sector antioqueño, para que desarrollara el diseño arquitectónico del proyecto VERDEVIVIR y brindara acompañamiento en todo el desarrollo, por lo que consideramos, que no se cumplió con la totalidad del objeto del negocio, sino con entregas de planos parciales que no permitieron el desarrollo arquitectónico y afectaron financieramente el contrato.

El anterior incumplimiento causó unos perjuicios a BLP por la construcción del apartamento modelo, gastos de publicidad, gastos comerciales por la devolución de los dineros a los clientes del proyecto VERDEVIVIR, equivalente a una cuantía de OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$896.589.000)

En ese orden, BLP no es la parte incumplida si no que por el contrario es M+ GROUP quien desconoció sus compromisos adquiridos desde la presentación de la oferta comercial.

- b. Respecto al proyecto PANORAMIKA, no hubo incumplimiento por parte BLP por cuanto la relación contractual nunca surgió a la vida jurídica tal como se mencionó en los hechos 1.1 y 1.2, mi representada no estuvo de acuerdo con las condiciones contractuales plasmadas en el contrato 2017013, razón de lo cual, no resulta admisible que a través de una manifestación unilateral la aquí demandante pretenda sustraerse del

comportamiento desplegado dentro del iter contractual, concretamente frente al rechazo de las ofertas presentadas, exteriorizado en las comunicaciones calendadas el pasado 03 de octubre de 2016 y 28 de diciembre de 2016, donde se le informo que el precio planteado hacia inviable financieramente el costo del proyecto.

HECHO 1.29, la parte actora manifestó *"El Centro de Conciliación arriba citado, a efectos de celebrar la audiencia solicitada, fijó por gastos de administración (Gastos Administrativos y honorarios del conciliador) la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO PESOS ML (\$1.478.188), los cuales fueron sufragados en su integridad por la sociedad DEMANDANTE. Gasto que representa un perjuicio adicional para mi representa, derivado del incumplimiento contractual de la sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A."*

NO ES CIERTO, por cuanto mi representa no ha incumplido sus obligaciones legales y contractuales tal y como se ha expuesto a lo largo de este escrito de contestación.

Por otro lado, **NO ME CONSTA** los gastos manifestados por la parte actora.

HECHO 1.30, la parte actora manifestó *"La audiencia de conciliación extraprocesal en derecho se inició el día 31 de octubre de 2018, la cual fu suspendida por voluntad de las partes a fin de explorar fórmulas de arreglo hasta el día 27 de noviembre del mismo año, fecha en la que terminó la audiencia con constancia de no acuerdo."*

ES CIERTO.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO Y EXCEPCIONES DE MÉRITO

Se acreditará al Despacho, que los documentos No. 2017012 *"contrato de Consultoría de vivienda Multifamiliar Proyecto VerdeVivir Rionegro"* y No. 2017013 *"contrato de Consultoría de vivienda Multifamiliar Proyecto Panorámika"* calendados el pasado 24 de enero de 2017, a la fecha no se encuentran debidamente perfeccionados, y se reputan inexistentes, puesto que no hubo aceptación de las condiciones allí planteadas por parte de la sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A. Por el contrario, de manera sistemática y reiterada mi representada manifestó su no conformidad respecto de estos, formulando observaciones y modificaciones a su contenido.

Así, la aquí demandante no cumplió la carga impuesta por la ley, consistente en demostrar la existencia de la aceptación tácita del contrato propuesto (No. 2017012 y No. 2017013), comprobación que no podía obtenerse únicamente a partir del silencio, ni del pago de unos valores, puesto que no existieron actos que en forma inequívoca dejaran ver la intención de obligarse bajo las condiciones planteadas en los referidos documentos.

Por consiguiente, carece de mérito el reconocimiento de las condiciones señaladas por la actora, tales como la declaratoria de existencia y cumplimiento de las obligaciones contenidas en los

documentos No. 2017012 y No. 2017013, pues sus cláusulas no fueron acordadas, ni asentidas por BLP CONSTRUCTORES S.A, decisión de la cual tuvo previo conocimiento el representante legal de la demandante, llegando inclusive a realizar manifestaciones de no conformidad respecto de las observaciones formuladas al texto del acuerdo.

Sin embargo, con ocasión a la estructuración de los planos arquitectónicos de los *Proyectos VerdeVivir Rionegro*” y *Panoramika*”, las partes estuvieron vinculadas por una relación comercial previa, tal cómo se acreditó en el acápite de los hechos.

A partir de lo cual, se acreditará al Juez, que se ha concretado un incumplimiento contractual en cabeza de la aquí demandante.

1. INEXISTENCIA DEL CONTRATO DEMANDADO (2017012 y 2017013)

El acuerdo de voluntades que da origen a una relación contractual no suele concretarse de un momento a otro, sino que es la culminación de un itinerario que comienza cuando *«alguien sugiere o propone a otro la celebración del contrato, proposición a partir de la cual se discuten y consideran las diversas exigencias de las partes, las obligaciones eventuales a que daría lugar el contrato a cargo de cada una de ellas y, en fin, los distintos aspectos del negocio en ciernes de celebración»* (CSJ SC, 8 Mar. 1995, Rad. 4473; CSJ SC, 12 Ago. 2002, Rad. 6151).

Esos tratos preliminares *«colocan a las partes en lo que la doctrina ha denominado estado precontractual, y a cuya culminación puede suceder el advenimiento de la oferta, esto es, el proyecto definitivo de acto jurídico que por alguien se somete a otra persona, o a personas indeterminadas (policitación), para su aceptación o rechazo (artículo 845 del Código de Comercio)»*¹.

La oferta o propuesta es, entonces, una declaración de voluntad unilateral de carácter recepticio en cuanto está destinada a ser recibida por otra u otras personas, cuyo objetivo es la celebración de un determinado contrato respecto del cual el proponente tiene la indeclinable intención de realizar. La oferta, debe contener *todos los elementos necesarios para la existencia del contrato proyectado, y debe estar destinada a integrarse en él de tal manera que, en caso de recaer aceptación, el oferente no lleve a cabo ninguna nueva manifestación.*

La eficacia jurídica de la oferta debe satisfacer los siguientes requisitos:

(...) ha de ser firme, inequívoca, precisa, completa, acto voluntario del oferente, y estar dirigida al destinatario o destinatarios y llegar a su conocimiento. Ello significa, entonces, que para que exista oferta se requiere voluntad firme y decidida para

¹ Ibidem.

celebrar un contrato, lo que la distingue de los simples tratos preliminares, en los que de ordinario esa voluntad con tales características todavía está ausente; y, al propio tiempo, ha de ser tan definida la voluntad de contratar por quien lo hace, de manera tal que no ha de aparecer duda de ninguna índole de que allí se encuentra plasmado un proyecto de contrato revestido de tal seriedad que no pueda menos que tenerse la certeza de que podrá perfeccionarse como contrato, con el lleno de todos los requisitos legales, si ella es aceptada por aquel o aquellos a quienes va dirigida (...)” (CSJ SC, 8 Mar. 1995, Rad. 4473). (subrayado fuera de texto)

La declaración del destinatario o destinatarios de la oferta debe ser de tal entidad que manifieste el asentimiento o conformidad con aquella, lo que puede realizarse de forma expresa o tácita. Ocurre lo primero cuando quien aceptó la propuesta se lo hace saber al que la formuló, bien sea por escrito (art. 851 C. Co.) o verbalmente (art. 850 íbidem) dentro del término con el que cuenta para pronunciarse (arts. 850 a 853 C. Co.), en tanto la segunda, también conocida como «*indirecta*» se deduce de la conducta observada por el destinatario que deja entrever su voluntad de celebrar el contrato propuesto (*facta concludentia; facta ex quibus voluntas concludi potest*).

En la última se aprecia «una conducta que no es por sí misma significativa de una declaración de voluntad, a diferencia de lo que sucede con las conductas expresivas», de modo que «de la conducta observada por el destinatario de la oferta contractual, se infiere que debe existir la voluntad de aceptarla (*indicium voluntatis*), por ser aquella incompatible con la voluntad contraria. Esta manifestación indirecta de la voluntad de aceptar se realiza a través de unos actos que, por sí mismos, no expresan dicha voluntad, y en ocasiones, son equívocos.

Esos actos deben ser de tal entidad que manifiesten la voluntad o permitan suponerla de un modo inequívoco y que, por tanto, no admita interpretación distinta a la de tener el propósito de contratar, sin que quede un espacio para la duda en torno de la adhesión al contenido de la oferta, porque la aceptación constituye -en sentido propio- una declaración de voluntad negocial que resulta ser la etapa final en el proceso de formación del contrato, de allí que sin ésta, no existe aquél.

En este punto del análisis, es preciso recordar que el consentimiento es la «*piedra angular sobre la que descansa el contrato*»², de modo que sea éste expreso o tácito, siempre debe ser cierto y no presunto. Por eso, únicamente puede tener fundamento en hechos reales y positivos que lo demuestren de forma indiscutible.

² Alessandri Rodríguez, Arturo. De los Contratos. 2ª Edición. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2009, p. 6.

Si bien, es muy frecuente que las partes «*efectúen sucesivos y recíprocos planteamientos negociales, , ni estos no traducen un consenso pleno o total de los intervinientes, no darán lugar al surgimiento del contrato objetivo éste que sólo se obtendrá cuando, se reitera, frente a una oferta definitiva, la contraparte la acepte oportunamente y sin reparos.*

A lo anterior se añade que la propuesta no se debe aceptar de manera extemporánea ni con la formulación de condiciones o reservas, porque el legislador entendió que el acto unilateral que se revista de tales peculiaridades, es constitutivo de una nueva oferta, en la que el destinatario asume la calidad de oferente y el que antes lo era, se convierte en receptor (art. 855 C. de Co.; CSJ SC, 28 Jul. 1998, Rad. 4810).

A partir de esas premisas, en el caso subjudice es necesario reparar en que la oferta contenida en los documentos No. 2017012 y 2017013 de fecha 24 de enero de 2017, presentados por M + GROUP en la demanda, no fue aceptada ni expresa, ni tácitamente por BLP., pues mi representada no otorgó su consentimiento claro e inequívoco para contratar atendiendo los términos previstos en los documentos, por el contrario de manera sistemática y reiterada exteriorizo a la contraparte su inconformidad sobre las condiciones planteadas.

Tal conclusión, se acredita a partir de las comunicaciones relacionadas a continuación:

PROYECTO VERDEVIVIR

- El 31 de marzo del año 2017, el Señor RAFAEL ROJAS de BLP, envió minuta de contrato a la sociedad M + GROUP, respecto del proyecto VERDEVIVIR. Ver folio 205 de los anexos de la demanda.
- El 23 de mayo del año 2017 se recibe correo por parte de la funcionaria NORA MILENA LOPEZ RAMIREZ de M + GROUP ARQUITECTURA S.A.S., en donde remite minuta de contrato de diseño arquitectónico para el VERDEVIVIR identificados con la nomenclatura 2017012, formulando observaciones y comentarios al documento enviado.
- El 1 de junio del año 2017, la señora NORA MILENA LOPEZ RAMIREZ funcionaria de M + GROUP, envió a BLP, nuevamente minuta del contrato del proyecto VERDEVIVIR con observaciones específicas. (Anexo 14,).
- El 24 de julio de 2017, el Doctor ANDRÉS REYES, abogado de BLP, envió correo a la señora NORA MILENA LOPEZ RAMIREZ, manifestando que sólo aprobaría la minuta del contrato, hasta tanto se otorgasen las pólizas requeridas para el manejo del anticipo.
- El 24 de julio de 2017 La señora NORA MILENA LOPEZ RAMIREZ funcionaria de M + GROUP respondió:
- *“Respecto al tema de las pólizas nosotros ya habíamos hecho una observación en los contratos de ustedes, pues NO aplican las Pólizas en este caso porque el trabajo que se*

entrega es mayor al valor pagado, es decir, se entrega por adelantado el total del trabajo, por favor revisan y me cuentan”

- El 15 de diciembre de 2017 la sociedad M + GROUP, allegó requerimiento dirigido a BLP CONSTRUCTORES S.A., relacionando contrato de prestación de servicios de diseño arquitectónico del proyecto VERDEVIVIR para que se efectuase su firma.
- Igualmente, el comunicado manifestaba lo siguiente:
 - **VERDE VIVIR:** En este proyecto los diseños arquitectónicos ya fueron entregados y se acordó que el valor a pagar por honorarios de diseño arquitectónico, sería el valor equivalente al 0.9% de las ventas de la primera lista de precios de venta al público, con un valor proyectado de \$31.419.200.000, en consecuencia el valor del contrato se estima en la suma de \$282.772.800 más IVA.
- Se advierte al Despacho, que dicho contrato no fue firmado por BLP en razón a que no se logró llegar a un acuerdo entre las partes respecto de las condiciones del contrato.

PROYECTO PANORAMIKA

- El 28 de septiembre de 2016, a través de correo electrónico, la sociedad M+GROUP, por intermedio de su Gerente General, ANDRÉS FELIPE MESA, formuló oferta por concepto de honorarios de arquitectura del proyecto PANORAMIKA, en los términos descritos a continuación:

*“ (...) a. Honorarios con descuento del 50% por un valor de SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO DOS PESOS CON CINCO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$646.735.105,50).
b. Honorarios por porcentaje de ventas por un valor de 0.85% equivalente a SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO TRECE PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$651.145.113,75).(...)”*

- El 3 de octubre de 2016 el arquitecto RAFAEL ROJAS, Coordinador de Proyectos de BLP., informó mediante correo electrónico a M+GROUP, el rechazo de la oferta recibida el 28 de septiembre de 2016:

“Agradezco las liquidaciones de honorarios. El alto impacto que tienen los honorarios de arquitectura en este proyecto nos lleva a estudiar otras opciones para poder tomar una decisión definitiva. Por lo tanto solicito amablemente una liquidación por los trabajos realizados hasta la fecha por su empresa en el diseño de este proyecto”.

- El 19 de diciembre de 2016, a través de correo electrónico, la sociedad M+GROUP, por intermedio de su Gerente General, ANDRÉS FELIPE MESA, formuló modificación unilateral de la oferta comercial por concepto de honorarios de arquitectura del proyecto PANORAMIKA, en los términos descritos a continuación:

“(...) honorario liquidado sobre el 0,7 de las ventas

50% en área en el proyecto a lista 0, menos descuento comercial

10% anticipo

40% restante a punto de equilibrio

Quedamos atentos a aclarar cualquier duda, con el animo de cerrar el acuerdo e iniciar trabajos (...)”

Se advierte al despacho, que para el momento de envío de la presente comunicación no se había perfeccionado la aceptación de oferta alguna.

- EL 28 de diciembre de 2016, el señor CAMPO ELIAS LEAL en representación de BLP, a través de correo dirigido al señor ANDRÉS FELIPE MESA, rechazo nuevamente la oferta presentada por M+GROUP:

“Es entendible desde ese punto de vista pero yo pago es una comisión fija, a ningún vendedor le pagamos porcentaje y menos comercial, ese no es el negocio para las constructoras ya que es para los que hacen corretaje caso de nosotros no aplica”

- El 31 de marzo del año 2017 el arquitecto RAFAEL ROJAS envió oferta de contrato a M + GROUP, respecto del proyecto PANORAMIKA.

Se adjunta correo electrónico del 31 de marzo de 2017 enviado por el arquitecto RAFAEL ROJAS (Anexo 13, no está en la demanda,).

- El 1 de junio del año 2017, la señora NORA MILENA LOPEZ RAMIREZ funcionaria de M + GROUP, envió a BLP minuta de contrato del proyecto PANORAMIKA con observaciones específicas. (Anexo 14, no está en la demanda,
- 23 de junio del 2017, el señor CAMPO ELIAS LEAL, gerente y representante legal de BLP CONSTRUCTORES S.A., envió correo al señor FELIPE MESA, con observaciones respecto al precio del contrato de diseños arquitectónicos del proyecto PANORAMIKA COUNTRY.

Felipe recibe un cordial saludo, adjunto el contrato de arquitectura de Panoramika con los comentarios del abogado de la empresa

con aprecio

- El 8 de septiembre de 2017 BLP rechazo mediante memorando la minuta de contrato No. 202017013 de consultoría de vivienda multifamiliar proyecto PANORAMIKA COUNTRY puesto

que contenían modificaciones unilaterales que hacían inviable financieramente la materialización del proyecto, sin lograr llegar a un acuerdo sobre el precio y las condiciones de ejecución de este.

- El 10 de octubre de 2017, la señora NORA MILENA LOPEZ RAMIREZ, envió comunicación dirigida a BLP solicitando la devolución del contrato PANORAMIKA COUNTRY.
- El 15 de diciembre de 2017 la sociedad M + GROUP, allegó requerimiento dirigido a BLP CONSTRUCTORES S.A., relacionando contrato de prestación de servicios de diseño arquitectónico del proyecto PANORAMIKA para que se efectuase su firma, no obstante, mantenía la propuesta económica previamente rechazada el pasado 28 de diciembre 2016.
- Igualmente, respecto del proyecto PANORAMIKA, manifestaba lo siguiente:

- **PANORAMIKA:** En este proyecto ya se entregó el anteproyecto y para este proyecto se acordó que el valor a pagar por honorarios de diseño arquitectónico, sería el valor equivalente al 0.7% de las ventas, según lista cero (0) de precios al público, con un valor proyectado de \$ 89.632.388.000 en consecuencia el valor del contrato se estima en la suma de \$627.426.716 más IVA.

A este valor se ha abonado la suma de SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS (\$62.742.672), correspondientes al anticipo acordado del 10%.

De las comunicaciones transcritas resulta evidente que no hubo una manifestación clara e inequívoca por parte de mi representada respecto de la aceptación del clausulado contenido en los documentos No. 2017012 y No. 2017013, por el contrario, en repetidas ocasiones realizó observaciones al texto de los referidos documentos, solicitando su ajuste, de ahí que se reputa inexistente el contrato No. 2017012 y No. 2017013 pues no hubo aceptación de las condiciones allí planteadas por parte de BLP

Sin embargo, se advierte que las partes estuvieron vinculadas por una relación comercial previa, desarrollada con ocasión al suministro de los servicios de consultoría y diseño de los proyectos VerdeVivir y Panoramika. Relación que data de fecha anterior al 24 de junio del 2017, presunto término durante cual según la aquí demandante se acordaron las condiciones técnicas y económicas de los contratos No. 2017012 y No. 2017013.

De ahí que, los pagos realizados por mi representada con ocasión a la ejecución de la referida relación comercial, no puedan ser interpretados como una manifestación inequívoca de aceptación de los contratos No. 2017012 y No. 2017013, puesto que se insiste, las partes

mantenían una relación comercial anterior, a partir de la cual ejecutaron parcialmente algunas prestaciones.

Respecto del Proyecto VERDEVIVIR, la existencia de la relación comercial previa se acredita a partir de la formulación de la oferta de fecha 04 diciembre de 2017 por parte de la Sociedad M + GROUP S.A.S por concepto de la prestación de servicios arquitectónicos, dónde a diferencia de lo unilateralmente impuesto en la cláusula quinta del contrato No. 2017012, no se incluyó el indicador de horas hombre invertidas para el rediseño, como factor de modificación del precio ofertado, ni se estableció un valor global de \$282.772.800 más IVA, debido a que, según las etapas de diseño ofertada, primero debía realizarse un esquema básico y un anteproyecto. Se advierte que por hechos ajenos a la conducta de mi representada dicho proyecto no fue concluido.

Por otro lado, frente al proyecto PANORAMIKA, durante la ejecución de la relación comercial, mi representada realizó algunos pagos, no obstante, nunca se llegó a un acuerdo integral sobre las condiciones económicas y técnicas del proyecto, de ahí que sólo se haya materializado la ejecución parcial y aislada de prestaciones.

Llama la atención del suscrito apoderado, como la aquí demandante exige la ejecución integral de los contratos No. 2017012 y No. 2017013, sin relacionar prueba siquiera sumaria del cumplimiento integral de sus obligaciones.

2. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DEMANDADA.

En materia de derecho de los contratos, el consentimiento de la parte que se obliga está regido bajo las normas propias del principio del consensualismo. En virtud de este principio, los contratos se forman por el solo consentimiento de las partes, y los modos para su exteriorización son libres.

En efecto, en tratándose de formas de exteriorización de la voluntad, la inacción o silencio del destinatario de la oferta en principio no es admitida por el derecho como aceptación de esta, ya que el consentimiento, consensual o no, debe estar indiscutiblemente establecido. Según el código de comercio para el perfeccionamiento de la oferta se requiere una manifestación de su aceptación, y en caso de que esa sea tácita, deberá acreditarse la existencia de un hecho inequívoco de ejecución del contrato propuesto (art. 854 C.Co. col.).

Así, para que una voluntad sea susceptible de producir efectos jurídicos, no es suficiente un simple acto de volición interna. Es indispensable que dicha voluntad sea traducida a través de algún medio de manifestación exterior. Así las cosas, se evidencia la necesidad de exteriorizar dicha voluntad por algún medio al alcance de las partes al momento de contratar.

De las comunicaciones transcritas resulta evidente que no hubo una manifestación clara e inequívoca debidamente exteriorizada por parte de mi representada respecto de la aceptación del clausulado contenido en los documentos No. 2017012 y No. 2017013, por el contrario, en repetidas ocasiones realizó observaciones al texto de los referidos documentos, solicitando su ajuste, de ahí que se repute inexistente el contrato No. 2017012 y No. 2017013, y a razón de ello, al mi representada no haber autorregulado sus intereses a partir del mismo, resulte inviable que en sede jurisdiccional se pretenda la ejecución forzosa de las obligaciones contenidas en él.

3. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.

Prima facie, se insiste que frente a los documentos No. No. 2017012 y No. 2017013 no fueron aceptados por mi representada. +

Se acreditará al despacho la forma en la cual no ha concretado la responsabilidad contractual de BLP, por lo que se desarrollarán cada uno de los elementos de la responsabilidad contractual, y se demostrará su ausencia en el presente caso.

Previo a ello, como metodología para el agotamiento de los planteamientos antes realizados, se tomarán los elementos de la responsabilidad contractual propuestos por el profesor Tamayo Jaramillo en su obra, en tanto que se considera que corresponde al concepto jurisprudencial y doctrinalmente más completo y práctico.

En ese orden de ideas, encontramos que los elementos de la responsabilidad contractual corresponden a los siguientes:

De acuerdo con lo anterior, podemos decir que las condiciones para que haya responsabilidad contractual, son las siguientes:

Que haya un contrato valido (subsección I); que haya un daño derivado de la inejecución de ese contrato (subsección II); y finalmente, que ese daño sea causado por el deudor al acreedor contractual (subsección III).³

Expuesto lo anterior cada uno de los elementos se abarcará de la siguiente forma:

Los documentos No. 2017012 y No. 2017013 de fecha 24 de enero del 2017 no constituyen un contrato válido y eficaz entre M + GROUP y BLP.

³ Tamayo Jaramillo Javier, Tratado de Responsabilidad Civil, segunda edición, novena reimpresión, julio de 2018, tomo I, pg 68, Temis.

Como elemento primigenio para la concreción de responsabilidad contractual es justamente la existencia de un contrato que, además, tiene que ser válido, para que de esa forma las partes se encuentren vinculadas legalmente, y se creen prestaciones en cabeza de los contratantes, que, en caso de no ser cumplidas total o adecuadamente, permitan constituir en mora al deudor de la prestación.

En el caso que nos ocupa, existe plena prueba de la ausencia de consentimiento de BLP frente al otorgamiento de los contratos **No. 2017012 y No. 2017013 2017013 de fecha 24 de enero del 2017**, en tanto que, estos se allegaron al Despacho tachados sin acreditar su suscripción, por tanto, no existe prueba de los actos positivos de cada parte, que den certeza del vínculo y su legalidad.

Por el contrario, tal como se expuso en numerales precedentes, se encuentran incorporadas al proceso, comunicaciones donde se acredita que con posterioridad a dicha fecha aún se discutía entre las partes las condiciones de los referidos documentos.

Al respecto, se resalta que con las documentales obrantes, incluso provenientes de la demandada, se ha demostrado que entre las partes a 24 de enero del 2017 no se había logrado llegar a un acuerdo sobre las condiciones contenidas en el texto de los documentos **No. 2017012 y No. 2017013**.

Frente al proyecto **VERDEVIVIR**, ostensiblemente se echa de menos, el consentimiento de mi representada en el establecimiento del indicador de horas hombre como mecanismo de modificación del precio ofertado el pasado 04 de diciembre del 2014, elemento estructural y determinante para establecer la viabilidad financiera el proyecto y a partir de ello adoptar la decisión de contratar o no.

Frente al proyecto **PANORAMIKA**, en múltiples comunicaciones, erigidas directamente por el representante legal, se advirtió sobre la inviabilidad financiera de aceptar la propuesta económica planteada por la aquí de demandante, debido a lo cual no pude desconocer el comportamiento desplegado por las partes durante el iter contractual e imponerse unilateralmente condiciones que representan un detrimento patrimonial sustancial a los intereses de mi representada.

Así mismo, se insiste en que no se realizó por la aquí demandante la elaboración y entrega de la totalidad de los planos arquitectónicos para la construcción del proyecto **VERDEVIVIR Y PANORAMIKA**, ni se acreditó la entrega del proyecto arquitectónico, ni de la ejecución de actividad alguna por concepto de la supervisión arquitectónica; ni se efectuó la constitución de las pólizas requeridas por mi representada. Con lo expuesto, se ha determinado que el primer elemento de la responsabilidad contractual no se encuentra demostrado.

En mérito de lo expuesto no es viable continuar con el análisis de la responsabilidad contractual.

4. INCUMPLIMIENTO DE M+ GROUP S.A.S Y LA IMPOSIBILIDAD DESCONOCER EN SEDE LITIGIOSA SU PROPIA CULPA. (BUENA FE Y EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO)

De conformidad con el escenario probatorio que viene de analizarse resulta procedente declarar probada la excepción de contrato no cumplido, por cuanto, se encuentra acreditado que la entidad demandante efectivamente incurrió en un incumplimiento sustancial y grave a sus obligaciones, y las pruebas que obran en el plenario permiten concluir que dichos incumplimientos fueron la fuente o la causa de la no ejecución de los proyectos **VERDEVIVIR Y PANORÁMIKA**.

FRENTE AL PROYECTO VERDEVIVIR

Cabe recalcar que existe, una conexión entre las falencias que se atribuyeron por la aquí demandante en relación con los reprocesos y rediseños del proyecto y el incumplimiento de obligaciones esenciales de M+GROUP atendiendo a la gestión técnica y profesional que le había sido encomienda, veamos.

En virtud de la oferta comercial de servicios presentada por M+GROUP el 4 de diciembre de 2014 dentro de la ejecución de las etapas de diseño, la aquí demandante debía realizar un “Esquema básico”, en virtud del cual presentaría un delineamiento general del proyecto, el programa y las necesidades precisas de la Entidad contratante, teniendo en cuenta la experiencia del arquitecto y las normas municipales vigentes.

Posteriormente, M+GROUP, debida realizar con base en las necesidades del cliente, las normas oficiales vigentes y el monto de la inversión probable de la obra, estimada en común acuerdo entre el arquitecto y el cliente.

El anteproyecto comprendía la entrega de dibujos a escala de planta, cortes y fachada o perspectivas (estas serán a solicitud del cliente) suficientes para la comprensión arquitectónica, estructural y de instalaciones del proyecto, sin incluir planos con dimensiones y especificaciones para poder ejecutar la obra.

Finalmente debida ejecutar, un plano arquitectónico, cual debía contener toda la información necesaria, para que la construcción pueda ser ejecutada correctamente desde el punto de vista arquitectónico, siendo consecuente con sus exigencias técnicas. Esta etapa es igualmente importante para poder generar el presupuesto final de la obra.

Así las cosas, los reprocesos y rediseños del proyecto emanan del incumplimiento de la aquí demandante respecto de sus obligaciones de verificación del terreno y de la consulta las normas oficiales vigentes.

Desde la fase de estructuración del “esquema básico”, M+GROUP como consultor experto y conforme a la oferta presentada, debía **“indicar localizaciones de zonas o espacios, aislamientos, funcionamiento y relación entre los ambientes, operación del esquema, accesos y urbanismo en general.”**, motivo por el cual no resulte admisible que so pretexto de la existencia de un cuerpo de agua, pretenda realizar el cobro de horas hombre adicionales, pues según su carácter profesional resultaba previsible la existencia del mismo.

Adicionalmente, el peritaje elaborado por la arquitecta MARIA TERESA ARAGÓN PINEDA identificada con Cedula de Ciudadanía No. 39.698.861 y matrícula profesional 25700-338640 de Cundinamarca y aportado a esta contestación de demanda, señala:

“CONSIDERACIONES:

*El arquitecto o la empresa contratista debe **identificar todas las afectaciones que tenga el predio y ser consultadas y verificadas ante las entidades competentes del Municipio para el estricto cumplimiento de la normativa vigente**, siendo también coordinadas con todos los proyectos técnicos para un desarrollo integral del proyecto, evitando reprocesos en el desarrollo, los cuales generan incremento en los costos del proyecto”.*

Así mismo, el peritaje advierte que:

*“ Realizada la inspección ocular del lote del proyecto VERDE VIVIR se evidencian las afectaciones obligatorias generadas por la Vía, el cruce de la red de transmisión eléctrica y **la afectación ambiental correspondiente al cuerpo de agua o quebrada**.”*

En consecuencia, no estamos frente a una omisión de BLP como pretende la parte actora si no que por el contrario estamos ante un claro incumplimiento de M+GROUP de los servicios de diseño arquitectónico del proyecto VERDEVIVIR que causó graves perjuicio a BLP, al no incluir las afectaciones de la red eléctrica y la ambiental de la quebrada en los planos diseñados.

Por otro lado, sobre el concepto emitido por la DIAN para los proyectos de vivienda de interés social, M+GROUP incumplió su obligación como consultor experto **de verificar las normas oficiales vigentes**

Según el peritaje elaborado por la arquitecta MARIA TERESA ARAGÓN PINEDA aportado a esta contestación de demanda, se concluye que:

“ La recopilación de diferentes Decretos relacionados con la Vivienda de Interés Social, ratifican que en la unidad habitacional considerada como de interés social, el parqueadero podrá ser objeto de matrícula inmobiliaria independiente al de la vivienda, sin embargo, el valor final de la Vivienda deberá incluir los costos de los usos conexos (parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios), sin superar, en ningún caso, los 135 (SMLMV). Este es el valor de la Vivienda de Interés Social VIS correspondiente al año 2015.”

Y:

" La normativa vigente respecto de la Vivienda de Interés Social es clara en advertir que el costo de la unidad de vivienda de interés Social debe incluir el costo anexo del parqueadero.

Estas reglamentaciones garantizan que un proyecto pueda ser viable y que cumpla con lo estipulado por las entidades de control. Por ningún motivo se exceptúan algunos predios o municipios al no cumplimiento de la normatividad nacional vigente, debido a costumbres o lo que corrientemente se usa en determinados territorios.

Se concluye que la empresa contratista no brindó la correcta asesoría en el tema de la Vivienda de Interés Social a BLP CONSTRUCTORES SA en el predio VERDE VIVIR.

En el proyecto VERDE VIVIR no se encuentra el cumplimiento de los porcentajes para Vivienda de interés Prioritario VIP, de acuerdo con lo establecido con el artículo 92, de la Ley 388 de 1997 y el artículo 78, de la Ley 1151 de 2007. Acuerdo-056-2011-POT de Rionegro Antioquia (...)"

En conclusión, el consultor al ser un contratista experto debía conocer de la normatividad vigente que regula la Vivienda de Interés Social, desde el año 1989 en adelante, y con base en ello, asesorar a BLP en el diseño arquitectónico del proyecto VERDEVIVIR de conformidad con la oferta comercial de servicios cumpliendo con la normatividad nacional, departamental y municipal y con el presupuesto asignado de tal forma que se pueda desarrollar el proyecto arquitectónica y financieramente.

Vale la pena mencionar que el concepto emitido por la DIAN se surtió con base a una interpretación de una ley preexistente, y en consecuencia se evidenció un incumplimiento por parte de M+ GROUP en su deber de información y verificación de la normatividad vigente, pues en la elaboración de los diseños incluyó los parqueaderos, materializando así la inviabilidad financiera del proyecto.

A partir de todo lo anterior y como ya se ha venido anticipando a lo largo de la presente excepción, no puede pasar inadvertido que las consecuencias deprecadas por la aquí demandante frente a los reprocesos de diseño del proyecto emanan de sus incumplimientos y le son imputables, en relación con los cuales, dada su gravedad y naturaleza, se desencadenó la inviabilidad de la ejecución del Proyecto Verde Vivir.

Los incumplimientos de M+ GROUP, claramente tuvieron la entidad suficiente para afectar el desarrollo normal y adecuado del proyecto, al igual que se colige en relación con las inobservancias que son atribuibles a la sociedad demandante, con la plena certeza de su participación en la determinación en el mal resultado desfavorable. No a otra conclusión puede arribarse si se tiene en cuenta que, las falencias de la entidad demandante eran lo suficientemente graves como para alterar el curso normal de la ejecución del contrato.

Los perjuicios solicitados provienen de la inejecución y ejecución imperfecta de las obligaciones de la aquí demandada

Existe correlación entre el y las consecuencias la inejecución y ejecución imperfecta de las obligaciones de la aquí demandada, y ello configura un evento e la responsabilidad contractual “*en la medida en que el daño surge de la inejecución del contrato, es decir, que haya una identidad entre las obligaciones pactadas y las obligaciones incumplidas*”⁴

- i) **Incumplimiento del deber de identificación de las afectaciones del predio y verificación de la normatividad vigente.**

El arquitecto o la empresa contratista debía *identificar todas las afectaciones que tenga el predio y ser consultadas y verificadas ante las entidades competentes del Municipio para el estricto cumplimiento de la normativa vigente.*

Ahora bien, es de resaltar que el incumplimiento fue debidamente notificado a la aquí demandante.

- ii) **Incumplimiento por ejecución imperfecta de la obra.**

Por otra parte, la obligación que el demandado asumió corresponde a la realizar el diseño y preparación de los planos arquitectónicos, los cuales, debía entregar conforme a lo ofertado el demandado para que se entendiera como satisfecha la obligación, de esa forma, solamente la ejecución de lo contratado puede ser considerado como pago de la prestación. No puede obligarse al acreedor a recibir una prestación a medias, o parcial, según la regla del artículo 1649 del Código Civil. Por lo tanto, el hecho de que el demandante hubiere ejecutado parcialmente la gestión encomendada, y en condiciones de calidad muy inferiores a las pactadas, dejado pasar los tiempos pactados convencionalmente para ejecutar a plenitud la obligación, lo constituyen en mora, y facultan a mi representada para solicitar la reparación de los perjuicios ocasionados.

- ***No se terminaron los diseños arquitectónicos***

El incumplimiento por ejecución imperfecta diseños arquitectónicos puede constarse de las pruebas arrimadas del proceso, y en los informes elaborados por el perito técnico, donde se fleja que solo se ejecutó el 42% de lo ofertado. Especialmente, en el último informe, puede evidenciarse que el avance físico de la obra no había llegado ni siquiera a la mitad de lo pactado, muestra suficiente de que el incumplimiento era grave y protuberante.

⁴ Tamayo Jaramillo Javier, Tratado de Responsabilidad Civil, segunda edición, novena reimpresión, julio de 2018, tomo I, pg 78, Temis

Luego, todos los elementos arriba enunciados, son muestra de que el incumplimiento de la demandante M +GROUP fue grave, esencial, y para prevenir la extensión de sus consecuencias, mi representada tuvo que paralizar por completo la ejecución del proyecto.

Dado lo expuesto, se concluye que el incumplimiento constituye una disfuncionalidad manifiesta del equilibrio negocial, pues implicó el cumplimiento de las obligaciones a cargo de BLP, quién realizo pagos por **NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$92.429.730)**, sin recibir la correlativa prestación que les sirvió de causa. Vuélvase a la oferta comercial de fecha 04 de diciembre del 2017, pues en su contenido se encuentra la funcionalidad económica y práctica buscada por BLP, consistente en la realización del diseño del proyecto ubicado en el lote situado en el municipio de Rio negro, identificado como Fontibón,

El interés de BLP, teniendo en cuenta los antecedentes y las obligaciones definidas para el M+GROUP, no era otro que agotar las diferentes fases de diseño del proyecto para a partir de ello establecer su viabilidad financiera. Este interés claramente no fue satisfecho por el M+GROUP, quien sólo ejecutó la prestación manera parcial, y quien, ejecutó deficientemente su labor, desencadenando la no ejecución del proyecto.

El incumplimiento del M+GROUP, por lo tanto, no fue baladí ni fue insignificante, sino que contribuyó a romper la confianza que le había depositado BLP, y desecho cualquier interés que éste pudiera tener en la conservación del negocio.

iii) Perjuicios derivados del incumplimiento de M+GROUP.

En concordancia con lo anterior, los artículos 1613 y 1614 del Código Civil definen que la indemnización de perjuicios comprende **el daño emergente y el lucro cesante provenientes de no haberse cumplido la obligación, o haberse cumplido imperfectamente**. El primer tipo de perjuicios corresponde a la pérdida que proviene de cualquiera de los mencionados incumplimientos.

Ahora bien, sobre la naturaleza de la indemnización debida ante el incumplimiento del contrato, ha manifestado la Corte Suprema de Justicia que la misma puede ser de naturaleza compensatoria o moratoria, implicando la primera que el objeto inicial de la obligación sea sustituido por una suma de dinero, o mejor, por el equivalente pecuniario de la prestación debida:

1. En materia de responsabilidad civil contractual, la indemnización de perjuicios supone, necesariamente, el incumplimiento de las obligaciones, o el cumplimiento imperfecto de ellas o su ejecución tardía, de lo cual se derive un perjuicio para el

acreedor. Ello significa que, tratándose de obligaciones positivas, tal indemnización se deberá "desde que el deudor se ha constituido en mora", en tanto que si la obligación es negativa, ella se debe "desde el momento de la contravención" (Art. 1615 del Código Civil).

1.1.- Dado que en la celebración de los contratos se persigue por cada uno de los contratantes la obtención de una prestación que le reporte alguna utilidad, cuando se infringe el contrato por la otra parte, es decir, cuando la conducta del otro contratante es contraria al vínculo obligacional nacido de ese acto jurídico, es evidente que se causan perjuicios al acreedor, los cuales dan origen a una indemnización compensatoria o moratoria, según el caso.

1.1.1.- Si se trata de obligaciones de pagar sumas de dinero, a las cuales no se haya dado cumplimiento por el deudor o hayan sido ejecutadas tardíamente, la propia naturaleza de ellas impone que se excluya la indemnización compensatoria, como quiera que ésta esencialmente consiste en sustituir el objeto inicial de la obligación por una suma de dinero, lo que implica que si desde un comienzo la obligación es dineraria no puede ser sustituida luego por dinero, o sea que en este caso solo es posible la indemnización de perjuicios moratoria.

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Exp. 4540, 10 de junio de 1995, MP Pedro Lafont Pianetta.

Ello ha sido concordante en otras instancias, como en la justicia arbitral, y en la doctrina, donde se acoge la indemnización compensatoria como aquella que comprende la reparación del daño emergente y el lucro cesante directamente relacionados con la prestación debida, diferenciándolo de la indemnización moratoria que surge por el mero retardo de la obligación⁵.

⁵ "En la generalidad de las obligaciones, su inejecución da lugar como hemos visto a dos clases de perjuicios, unos compensatorios que tienen por objeto pagar al acreedor el daño emergente y el lucro cesante que se hallan relacionados directamente con la prestación y que provienen de la falta de cumplimiento parcial o total de ella; otros moratorios, que se han ocasionado por el retardo con que el deudor constituido en mora, ha cumplido en todo o en parte su obligación.

En los perjuicios compensatorios el deudor debe pagar una indemnización en dinero que está destinada a reemplazar en el patrimonio del deudor (sic) la pérdida sufrida y la utilidad no obtenida. Ahora bien tal idea es inaplicable a una obligación que consiste en el pago de una cantidad de dinero, porque aquella reducción a dinero está ya operando y tendrá que ser siempre la misma." Laudo arbitral, Cámara de Comercio de Bogotá, noviembre 16 de 1996, Sistein SA vs Hatogrande Golf y Tennis Country Club.

En el mismo sentido: "Ese pago subrogado constituye indemnización, porque tiene la virtud de dejar al acreedor en la situación patrimonial en la que se encontraría si el incumplimiento no se hubiere producido. La obligación inicial, ante el hecho del incumplimiento, "...subsiste, pero varía de objeto..."(Código Civil, art. 1731). Ese objeto nuevo es la indemnización de los perjuicios, que se denomina compensatoria, sólo porque se compone del precio o equivalente pecuniario del objeto debido, (...), de los intereses moratorios y de los otros perjuicios que el incumplimiento haya generado, como pudieran ser los perjuicios

Por tal razón, debe argüirse que, habiendo estado en cabeza de M+GROUP, la obligación de realizar la identificación de las afectaciones del predio, la verificación de la normatividad vigente y la elaboración de los diseños se encuentra en cabeza de mi representada un derecho de crédito, tasable económicamente, atendiendo los pagos realizados, consistente en percibir en su patrimonio el valor económico que las obras inejecutadas tenían, al momento en que el obligado fue constituido en mora.

Dado que el incumplimiento del demandado tuvo como resultado la imposibilidad ejecutar el proyecto, es menester concluir que **existió un menoscabo patrimonial a BLP, un daño emergente, ante la insatisfacción del interés que el deudor se encontraba obligado a proveer**. Por lo tanto, el subrogado pecuniario de la gestión encomendada⁶ debe serle íntegramente reconocido a BLP, a título de daño emergente. Adicionalmente, se somete a consideración del Despacho que BLP por la construcción del apartamento modelo, gastos de publicidad, gastos comerciales por la devolución de los dineros a los clientes del proyecto VERDEVIVIR, invirtió una suma equivalente a una cuantía de **OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$ 896.589.000)**.

Para tasar el daño emergente, se deben tener en cuenta los siguientes elementos:

El valor de los gastos en que incurrió BLP para la ejecución del proyecto VERDEVIVIR, pues de haberse cumplido cabalmente el contrato en los términos en que se pactó. Igualmente, se deben incluir los valores efectivamente pagados por la prestación insatisfecha.

extrapecuniarios". **Diego García Vásquez, Condición Resolutoria Tácita y responsabilidad del deudor: dos remedios complementarios y autónomos contra el incumplimiento**. Universidad Externado de Colombia, 2014, pg 89.

⁶ "la cosa ha perecido", o cuando "se estipuló que la cosa sólo podía ser dada o ejecutada" dentro de cierto tiempo y el deudor dejó pasar éste sin "darla o ejecutarla", pues "Transcurrido este tiempo, el acreedor pierde todo interés en recibir la cosa, porque ya no le sirve y el contrato lo autoriza expresa o implícitamente para exigir indemnización compensatoria, o sea, se repite, "el precio de la cosa" más el valor de los perjuicios de la mora".

En la sentencia referenciada, la Corte, concluyendo, luego de distinguir en materia contractual entre la indemnización moratoria y la compensatoria, la primera explicada en la falta transitoria del pago y la segunda por la inejecución absoluta o imperfecta de la obligación, considera que en los casos en que no se justificaría obligar al acreedor a exigir la ejecución de un objeto que ya no le interesa, es claro que tiene derecho a demandar directamente, en cumplimiento del correspondiente contrato, una indemnización compensatoria que comprenda todo el daño emergente y todo el lucro cesante sufridos por él como consecuencia de la inejecución absoluta o imperfecta de la obligación, sin que sea necesario pedir la resolución del contrato, que es cosa enteramente diferente y que puede no convenirle. Por ello, agrega la Corte, el art. 1546, da la opción de pedir la resolución o el cumplimiento, y una manera de cumplir el contrato es pagando el deudor al acreedor la indemnización compensatoria, es decir, los perjuicios padecidos, que deben ser demostrados cualquiera sea la causa del incumplimiento del contrato." Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, MP José Fernando Ramírez Gómez, Exp. 5103, 18 de septiembre de 1999.

En lo tocante a la culpa, se acude al inciso tercero del artículo 1604 del Código Civil, en cuanto dispone que es al deudor a quien le corresponde la prueba de la diligencia o cuidado que ha debido emplear en el contrato. A más de lo anterior, es claro que la falta de diligencia o culpa se evidencia de los hechos narrados y las pruebas aportadas, toda vez que se constató que el contratista demandado no incumplió por caso fortuito/ fuerza mayor, sino por hechos que se encontraban completamente en su esfera de control. Por tanto, se evidencia una negligencia y desatención en la ejecución del contrato.

PROYECTO PANORÁMIKA

Se insiste en que el “*contrato de Consultoría de vivienda Multifamiliar Proyecto Panoramika*” calendarado el pasado 24 de enero de 2017, a la fecha no se encuentran debidamente perfeccionados, y se reputa inexistente, pues las partes no llegaron a un consenso sobre las condiciones de este, principalmente las relacionadas con los aspectos económicas.

No obstante, subsidiariamente se advierte que la pretensión de la actora no tiene vocación de prosperar, pues no ejecuto la prestación correlativa de las obligaciones cuya exigibilidad pretende, al no entregar la totalidad de los estudios, planos y proyectos del Proyecto Panoramika, lo cual repercute no sólo en la formación del contrato, sino también en su ejecución, por cuanto ocasiona graves problemas y obstáculos que impidieron el desarrollo del proyecto.

De ahí que, resulte nugatorio que la aquí demandante pretenda obviar la inobservancia de dichas obligaciones, pues en virtud de los principios de buena fe y equivalencia de las prestaciones, no puede requerir la ejecución forzosa e integral de los pagos emanados del contrato, cuando no se allano al cumplimiento de sus obligaciones. De ahí que, solo se puedan causar honorarios respecto de las prestaciones efectivamente ejecutadas. Desde esta perspectiva, resulta reprochable a M+GROUP la omisión en que incurrió al no realizar o entregar oportuna y completamente los estudios, diseños y planos del Proyecto Panoramika.

Finalmente, se advierte que el proyecto Panoramika no llegó a etapa de preventas ni se construyó.

5. EXCEPCION DE ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA

Me permito manifestar que la sociedad M+GROUP, tuvo un enriquecimiento sin justa causa por las siguientes razones:

a. RESPECTO AL PROYECTO VERDEVIVIR.

M+GROUP incumplió las obligaciones contenidas en la oferta comercial de servicios por cuanto los planos arquitectónicos no cumplían con las normas ambientales y de urbanismo ya que no tuvo en cuenta las fuentes hídricas y de trazado de redes eléctricas, y la normatividad vigente para proyectos vis y su limite impuesta en SMLMV como se ha expuesto en la presente contestación de demanda y como lo manifiesta el peritaje aportado por BLP en los siguientes términos:

"Realizada la inspección ocular del lote del proyecto VERDE VIVIR se evidencian las afectaciones obligatorias generadas por la Vía, el cruce de la red de transmisión eléctrica y la afectación ambiental correspondiente al cuerpo de agua o quebrada.

En los planos Urbanísticos elaborados por M+ GROUP no se evidencian las afectaciones de la red eléctrica y la ambiental de la quebrada.

En ese orden, los planos urbanísticos presentados por M+GROUP aparece una zona en la parte inferior del predio, sector sur, hacia el cuerpo de agua o quebrada, sin nombre, sin amojonamiento, sin referenciación, ni aclaración, que determine que es un área de protección ambiental, aislamiento o retiro; no presenta el acto administrativo de aprobación por parte de la entidad de control respectiva: CORNARE.

Así mismo, en la parte superior, sector norte del predio, no aparece el trazado de la red de sub-transmisión eléctrica de 44 KV, que cruza por el interior del predio, debería mostrar el área de aislamiento o retiro a cada lado del trazado, nombre, amojonamiento, referenciación, aclaración, que determine que es un área de protección ambiental, aislamiento o retiro, debe presentar el acto administrativo de aprobación por la entidad de control respectiva EPM-ENERGIA.

Se evidencia que los planos urbanísticos no contemplaron toda la normatividad nacional y territorial, y los requerimientos de las entidades de control, tales como CORNARE y EPM_ENERGIA".

Pese a que M+GROUP incumplió sus obligaciones legales y contractuales estipulados en la oferta de 4 de diciembre de 2014, BLP realizó los pagos por concepto de honorarios, no obstante, estos no tuvieron una causa jurídicamente valida por cuanto aquel no cumplió con sus obligaciones adquiridas con la presentación de la oferta.

b. RESPECTO AL PROYECTO PANORAMIKA.

Mi representada pese a que realizó pagos por a la parte actora no cumplió con las obligaciones y tratativas anteriores generándose de esta manera un desequilibrio económico entre las partes por cuanto M+GROUP se enriqueció sin justa causa por cuanto omitió el cumplimiento de sus deberes con ocasión al pago de los anticipos.

Así, BLP CONSTRUCTORES S.A., realizó un pago equivalente a SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$62.742.672) por concepto de anticipo a la sociedad M + GROUP, por el proyecto PANORAMIKA COUNTRY de acuerdo con la siguiente relación:

- f. Pago realizado el 24 de febrero de 2017 por valor de DIEZ MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE

- (\$10.694.667) por concepto de Nota de Cobro 1 Anticipo honorarios arquitectónicos emitida el 16 de febrero de 2017.
- g. Pago realizado el 15 de marzo de 2017 por valor de TRECE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.338.293) por concepto de Nota de Cobro 2 Anticipo honorarios arquitectónicos emitida el 1 de marzo de 2017 y de retención descontada indebidamente en la Nota de cobro 1 por tratarse de un anticipo.
 - h. Pago realizado el 5 de mayo de 2017 por valor de DOCE MILLONES DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.016.480) por concepto de Nota de Cobro 3 Anticipo honorarios arquitectónicos emitida el 3 de abril de 2017.
 - i. Pago realizado el 19 de mayo de 2017 por valor de DOCE MILLONES DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.016.480) por concepto de Nota de Cobro 4 Anticipo honorarios arquitectónicos emitida el 3 de mayo de 2017.
 - j. Pago realizado el 23 de junio de 2017 por valor de CATORCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.676.752) por concepto de Nota de Cobro 5 Anticipo honorarios arquitectónicos emitida el 1 de junio de 2017.

En ese orden, M + GROUP S.A.S recibió el pago por anticipos, no obstante, nunca cumplió con los servicios causales de dichos montos y a favor de BLP.

6. EXCEPCIÓN EXISTENCIA DE CLAUSULA COMPROMISORIA EN LOS EVENTOS EN QUE EL JUEZ DECRETE LA EXISTENCIA DE LOS CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

En el evento en que el Juez de conocimiento declare que existe un Contrato de Prestación de Servicios para los proyectos VERDEVIVIR Y PANORAMIKA, me permito poner de presente que tanto para los contratos 2017012 y 2017013, en los proyectos de contrato se encuentran consignadas cláusulas compromisorias en los numeral

Para el proyecto VERDEVIVIR

DÉCIMA PRIMERA: CLAUSULA COMPROMISORIA: Toda controversia o diferencia que pueda surgir con ocasión de este contrato, su ejecución y liquidación, se resolverá por un tribunal de arbitramento, de acuerdo con la Ley 1563 de 2012 y demás normas que lo reglamentan, complementen o modifiquen, para lo cual se establecen las siguientes reglas: a) El tribunal estará integrado por tres (3) árbitros, salvo que el asunto a debatir sea de menor cuantía caso en el cual el árbitro será solo uno (1) b) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas en las disposiciones legales que regulan los centros de arbitraje y conciliación mercantiles; c) El tribunal funcionará en la ciudad de Medellín.

DÉCIMA SEGUNDA: CONTROL Y ASEGURAMIENTO DE LA CAUIDAD: EL CONTRATISTA se obliga a desarrollar su trabajo cumpliendo con los requerimientos de calidad establecidos, y su aplicación por parte de EL CONTRATISTA a los procedimientos de trabajo, registros, inspecciones, verificaciones, ensayos, o pruebas desarrolladas para este contrato en particular. Igualmente acepta las auditorías de calidad cuando sean requeridas por EL CONTRATANTE.

Para el proyecto PANORÁMIKA

DECIMA PRIMERA: CLÁUSULA COMPROMISORIA: Toda controversia o diferencia que pueda surgir con ocasión de este contrato, su ejecución y liquidación, se resolverá por un tribunal de arbitramento, de acuerdo con la Ley 1563 de 2012 y demás normas que lo reglamenten, complementen o modifiquen, para lo cual se establecen las siguientes reglas: a) El tribunal estará integrado por tres (3) árbitros, salvo que el asunto a debatir sea de menor cuantía caso en el cual el árbitro será solo uno (1) b) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas en las disposiciones legales que regulen los centros de arbitraje y conciliación mercantiles; c) El tribunal funcionará en la ciudad de Medellín.

Por lo anterior, es el tribunal de arbitramento de Medellín el competente para conocer del proceso de la referencia y no la jurisdicción ordinaria especialidad civil.

7. EXCEPCIÓN DENOMINADA COMO APLICACIÓN DE LA TEORÍA DE LOS ACTOS PROPIOS.

En cuanto al proyecto VERDEVIVIR

La Teoría de los actos propios es una doctrina que propugna que en sede litigiosa nadie puede desconocer el comportamiento desplegado injustificadamente cuando ha generado en otros una expectativa de comportamiento futuro.; en ese orden, M+GROUP, presentó una oferta profesional de servicios a BLP encaminada a la ejecución de un objeto contractual que según su experticia era el idóneo para tal fin, no obstante este incumplió sus obligaciones por cuanto era su deber como consultor experto y conforme a la oferta presentada "**indicar localizaciones de zonas o espacios, aislamientos, funcionamiento y relación entre los ambientes, operación del esquema, accesos y urbanismo en general.**", motivo por el cual conforme a su experticia debía diseñar los planos arquitectónicos teniendo en cuenta las características del terreno, lo cual omitió tal y como se demuestra en el estudio técnico elaborado por la arquitecta perito.

Adicionalmente, el peritaje elaborado por la arquitecta MARIA TERESA ARAGÓN PINEDA y aportado a esta contestación de demanda, señala:

"CONSIDERACIONES:

El arquitecto o la empresa contratista debe identificar todas las afectaciones que tenga el predio y ser consultadas y verificadas ante las entidades competentes del Municipio para el estricto cumplimiento de la normativa vigente, siendo también coordinadas con todos los proyectos técnicos para un desarrollo integral del proyecto, evitando reprocesos en el desarrollo, los cuales generan incremento en los costos del proyecto".

Así mismo, el peritaje advierte que:

" Realizada la inspección ocular del lote del proyecto VERDE VIVIR se evidencian las afectaciones obligatorias generadas por la Vía, el cruce de la red de transmisión eléctrica y la afectación ambiental correspondiente al cuerpo de agua o quebrada.

En los planos Urbanísticos elaborados por M+ GROUP no se evidencian las afectaciones de la red eléctrica y la ambiental de la quebrada.

En ese orden, los planos urbanísticos presentados por M+GROUP aparece una zona en la parte inferior del predio, sector sur, hacia el cuerpo de agua o quebrada, sin nombre, sin amojonamiento, sin referenciación, ni aclaración, que determine que es un área de protección ambiental, aislamiento o retiro; no presenta el acto administrativo de aprobación por parte de la entidad de control respectiva: CORNARE.

Así mismo, en la parte superior, sector norte del predio, no aparece el trazado de la red de sub-transmisión eléctrica de 44 KV, que cruza por el interior del predio, debería mostrar el área de aislamiento o retiro a cada lado del trazado, nombre, amojonamiento, referenciación, aclaración, que determine que es un área de protección ambiental, aislamiento o retiro, debe presentar el acto administrativo de aprobación por la entidad de control respectiva EPM-ENERGIA.

Se evidencia que los planos urbanísticos no contemplaron toda la normatividad nacional y territorial, y los requerimientos de las entidades de control, tales como CORNARE y EPM_ENERGIA". (Ver Pg 23 y 24 del informe de peritaje Prueba documental No. 19).

Como lo permite identificar el informe pericial M+ GROUP incumplió con sus obligaciones al sustraerse de su deber de buen consejo e información como consultor experto, toda vez que no informó a BLP sobre los límites en cuanto valor por unidad de apartamentos y por la normatividad vigente para la época sobre proyectos VIS generando así graves perjuicios que llevaron al desistimiento del proyecto por ser financieramente inviable.

Por otro lado, las conductas desplegadas por la parte actora demostraban que el vínculo contractual estaba ceñido a la oferta comercial de servicios presentada el 4 de diciembre de 2021, por cuanto las partes no lograron acordar las condiciones mínimas de contratación para la ejecución del Contrato de Prestación de Servicios.

En ese orden las pretensiones de la parte en cuanto a la declaración de existencia del contrato 2017012 no están llamadas a prosperar por cuanto las partes regulan de forma tácita sus obligaciones conforme a la oferta comercial.

En cuanto al proyecto PANORAMIKA

Respecto al proyecto PANORAMIKA, la parte actora desplegó unas conductas interpretadas por como de etapa precontractual, realizando ofertas y BLP rechazándolas por cuanto no cumplieron con las expectativas económicas de mi poderdante.

Así las cosas, el contrato No 2017013 nunca nació a la vida jurídica por cuanto las partes impugnaron las cláusulas fundamentales del proyecto del Contrato de Prestación de Servicios incluyendo el precio y la expedición de pólizas, así como las ofertas de honorarios rechazadas conforme se explicó en la contestación de los hechos 1.1 y 1.2.

8. OPOSICIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO DE LA CONVOCANTE DE \$965.614.598, POR CARECER, A SU JUICIO, DE RAZONABILIDAD LÓGICA, FUNDAMENTO CONTRACTUAL, Y POR BASARSE EN SUPOSICIONES.

Finalmente, debe destacarse que "el juramento estimatorio" formulado, carece de razonabilidad y legalmente de valor probatorio suficiente para demostrar la cuantía de la indemnización solicitada, ello teniendo en cuenta que la aquí demandante, no probó la existencia de la relación jurídico patrimonial objeto de ejecución forzosa, ni el cumplimiento integral de sus obligaciones, ni el correlativo incumplimiento de mi representada, se limitó a realizar afirmaciones indefinidas.

IV. PRUEBAS

Respetuosamente le solicito al Despacho, decretar y practicar las siguientes:

A. DOCUMENTALES

1. Comprobante del correo electrónico enviado el 4 de diciembre de 2014 por el señor FELIPE MESA, gerente de M+ GROUP ARQUITECTURA SAS.
2. Oferta comercial de fecha 4 de diciembre de 2014 presentada por M+GROUP ARQUITECTURA SAS para el "*diseño arquitectónico del lote denominado VERDEVIVIR (antes lote FONTIBON)*"
3. Correo electrónico de RAFAEL ROJAS dirigido a m+ GROUP donde le envía un proyecto de minuta de contrato para el proyecto VERDEVIVIR+ (antes lote FONTIBÓN)
4. Correo electrónico de fecha 1 de junio de 2017 remitido por **NORA MILENA LOPEZ** de M+ GROUP a BLP donde realiza comentarios a la minuta de contrato enviado por el arquitecto RAFAEL ROJAS de BLP.
5. Correo electrónico de fecha 2 de junio de 2017, enviado por el Doctor **ANDRÉS REYES**, abogado de BLP, dirigido al señor **CAMPO ELIAS LEAL**, Representante Legal de BLP para la época.

6. Correo electrónico del 24 de julio enviado por ANDRÉS REYES dirigido a NORA MILENA LOPEZ de M+GROUP manifestando el requerimiento del contratante de la expedición de pólizas.
7. Correo electrónico del 24 de julio, enviado por NORA MILENA LOPEZ de M + GROUP dirigido a ÁNDRES REYES y a la gerencia de BLP.
8. Memorando del 8 de septiembre de 2017 elaborado por el arquitecto Rafael Rojas de BLP donde devuelve los contratos identificado con No. 2017012 del proyecto VERDEVIVIR y No. 217013 del PROYECTO PANORAMIKA.
9. Comunicado del 15 de diciembre de 2017, emitido por M+GROUP.
10. Comunicado del 3 de enero de 2018 emitida por la sociedad M + GROUP.
11. Memorando del 05 de febrero de 2018 emitido por BLP.
12. Correo electrónico del 28 de septiembre de 2016 emitido por M+GROUP.
13. Resumen de cotización honorarios emitido por M+ GROUP del 28 de septiembre de 2016.
14. Correo electrónico del 3 de octubre de 2016 emitido por el arquitecto RAFAEL ROJAS de BLP donde rechazó la oferta presentada por M+GROUP para el proyecto PANORAMIKA.
15. Correo electrónico de 19 de diciembre de 2016 remitido por M+GROUP y respuesta del 28 de diciembre de 2016 emitida por BLP.
16. Correo electrónico del 31 de marzo de 2017 enviado por el arquitecto RAFAEL ROJAS.
17. 17 correo electrónico del 23 de mayo de 2017 emitido por M+ GROUP con observaciones a la minuta del contrato presentado por BLP para el proyecto PANORAMIKA.
18. Correo electrónico de fecha 1 de junio de 2017 emitido por BLP a M+GROUP.

19. Informe de Peritaje presentado por la arquitecta MARIA TERESA ARANGON identificada con Cedula de Ciudadanía No. 39.698.861 y matricula profesional 25700-338640 de Cundinamarca
20. Correo electrónico enviado el 25 de enero de 2018 por el arquitecto RAFAEL ROJAS enviado a el área contable de BLP.
21. Correo de 9 de febrero de 2018 emitido por el arquitecto Rafael Rojas enviado a la Gerencia de BLP, con memorando de devolución de factura del 18 de diciembre de 2017.
22. Correo electrónico enviado el 7 de febrero de 2018 por la funcionaria HELENA BUSTOS a la Gerencia de BLP.
23. Comunicado del 16 de enero de 2018 emitido por CRISTIAN CÓRDOBA CLAVIJO de BLP dirigido a la Gerencia de BLP.

B. INTERROGATORIO DE PARTE

1. Solicito que se fije fecha y hora para escuchar en audiencia al señor ANDRÉS FELIPE MESA, o a quien haga sus veces como representante legal de la sociedad demandante M+GROUP ARQUITECTURA S.A.S, para que absuelva interrogatorio que le formularé sobre los hechos de la demanda.

C. TESTIMONIALES

1. Solicito comedidamente al despacho que se fije fecha y hora para escuchar en audiencia, el testimonio de la señora LUZ ALVENY CUARTAS COLORADO, identificada con cédula de ciudadanía No. 43.838.904 de Itagüí, que podrá ser ubicada en la carrera 58 No. 77-41 Torre 4 apartamento 1030 de Itagüí, Antioquia, en el celular 3142105067 y en el correo electrónico alvenycuartas@gmail.com. Con su declaración se buscará describir las condiciones en que se ejecutaron los diseños arquitectónicos, sobre los hechos que constituyeron incumplimiento por parte de la demandante, y sobre en qué estado se encontraba su entrega. Los hechos sobre los que versará la declaración se encuentran desde el hecho número 1 hasta el 26.

Solicito comedidamente al despacho que se fije fecha y hora para escuchar en audiencia, el testimonio de la señora CRISTIAN DAVID CÓRDOBA CLAVIJO identificado con cédula de

ciudadanía No. 1.013.642.953, que podrá ser ubicada en la Calle 98 No. 70-91 Of. 716 Edificio Vardi en la ciudad de Bogotá D.C., en el celular 3203426913 y en el correo electrónico cristian.cordobabl@gmail.com. Con su declaración se buscará describir las condiciones en que se ejecutaron los diseños arquitectónicos, sobre los hechos que constituyeron incumplimiento por parte de la demandante, y sobre en qué estado se encontraba su entrega. Los hechos sobre los que versará la declaración se encuentran desde el hecho número 1 hasta el 26.

2. Solicito comedidamente al despacho que se fije fecha y hora para escuchar en audiencia, el testimonio de la señora NORA MILENA LOPEZ, que podrá ser ubicada en la Carrera 29C N° 10 C - 125 / Piso 11 - Edificio Select Medellín., y en el correo electrónico noralopez@mgroup.com.co. Con su declaración se buscará describir las condiciones en que se ejecutaron los diseños arquitectónicos, sobre los hechos que constituyeron incumplimiento por parte de la demandante, y sobre en qué estado se encontraba su entrega. Los hechos sobre los que versará la declaración se encuentran desde el hecho número 1 hasta el 26.

D. CONCEPTO TÉCNICO.

Informe de Peritaje presentado por la arquitecta MARIA TERESA ARANGON identificada con Cedula de Ciudadanía No. 39.698.861 y matricula profesional 25700-338640 de Cundinamarca

III. ANEXOS

1. Poder debidamente otorgado.
2. Certificado de existencia y representación de la demandante.
3. Certificado de existencia y representación de la demandada
4. Las pruebas documentales relacionadas en el acápite de pruebas.
5. Copia para el archivo y el traslado de la contestación demandada, en físico y en medio magnético.

V. NOTIFICACIONES

El demandante, **M+ GROUP ARQUITECTURA**, y su representante legal, las recibirán en la dirección Carrera 29C N° 10 C - 125 / Piso 11 - Edificio Select Medellín, y en la dirección electrónica noralopez@mgroup.com

El demandado, **BLP CONSTRUCTORES S.A.** y su representante legal, las recibirán en la dirección Calle 98 No. 70-91. Oficina 716. Edificio Arvi., y en la dirección electrónica gerencia.general@blpconstructores.com

La demandada, **SEGUROS DEL ESTADO S.A.**, y su representante legal, las recibirán en la dirección Carrera 11 No. 90 - 20 de Bogotá, y en la dirección electrónica: juridico@segurosdelestado.com

Por mi parte, como **apoderada de la demandante**, las recibiré en la dirección Calle 12 No. 7-32 Oficina 609/610 de Bogotá D.C., así como en la dirección de correo electrónico mpabon.asesorialegal@gmail.com.

Cordialmente,



FRANCISCO JOSÉ MOLANO ACHURY
Cédula de Ciudadanía 1.023.929.755
T.P 313.751

ABOGADOS
ASOCIADOS



Bogotá D.C. 31 de agosto de 2021

Señores

JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN
E.S.D.

YURY ELIZABETH CORREDOR ROJAS, identificada con cedula de Ciudadanía No. 51.772.279, actuando en nombre y Representación Legal de la sociedad BLP CONSTRUCTORES S.A., identificada con NIT. 830514150 - 4, respetuosamente me permito otorgar poder especial amplio y suficiente a doctora LUZ MARINA SÁNCHEZ ACHURY, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 1.032.464.765, y T.P. de Abogado 312.347 del C.S.J., con correo electrónico para efectos de notificaciones y demás actuaciones procesales luzsanchezachury@hotmail.com y abonado celular +57 319 723 7562 y a FRANCISCO JOSÉ MOLANO ACHURY, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 1.023.929.755 y T.P de abogado 313.751 del C.S.J., con correo electrónico franmolano.16@hotmail.com, para que represente a BLP CONSTRUCTORES S.A., en el proceso VERBAL de "RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL", instaurado por M+GROUP ARQUITECTURA SAS, identificado con el número de radicación 05001 31 03 010 2021 - 00009 - 00, en curso en su despacho.

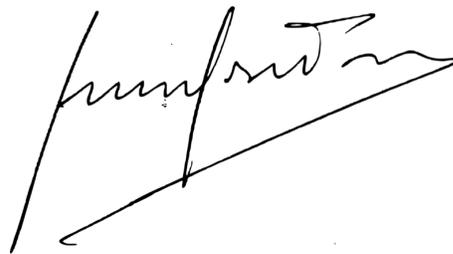
Los apoderados, además de contar con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, quedan facultados para impetrar los recursos de ley, tachar de falsedad, conciliar, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y todas aquéllas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión.

Sírvase señor Juez de Reconocerle personería para actuar.

Cordialmente,


YURY ELIZABETH CORREDOR ROJAS
Representante Legal
BLP CONSTRUCTORES S.A.
Acento


LUZ MARINA SÁNCHEZ ACHURY
Apoderada



FRANCISCO JOSÉ MOLANO ACHURY
Apoderado

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **1.023.929.755**

MOLANO ACHURY

APELLIDOS

FRANCISCO JOSE

NOMBRES

Francisco J. Molano A.

FIRMA





Consejo Superior
de la Judicatura

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES:
FRANCISCO JOSE

APELLIDOS:
MOLANO ACHURY

PRESIDENTE CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA

MAX ALEJANDRO FLÓREZ RODRÍGUEZ

UNIVERSIDAD
EXTERNADO DE COLOMBIA

FECHA DE GRADO
28/08/2018

CONSEJO SECCIONAL
BOGOTA

CEDULA
1023929755

FECHA DE EXPEDICIÓN
11/09/2018

TARJETA N°
313751